



aktiv.

Asnesveien 22, 3222 SANDEFJORD

**Lækker enebolig med sjøutsikt,
peis, solcellepanel og moderne
komfort - perfekt for den
kvalitetsbevisste familien!**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 14 200 000,-
Omkostn.: Kr 356 350,-
Total ink omk.: Kr 14 556 350,-
Selger: Per Kristian Tømmerås
Ellen Kristine Steinsholt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 253/291 kvm
Tomtstr.: 548.1 m²
Soverom: 5
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 111, bnr. 139
Oppdragsnr.: 1311250096

Lekker enebolig med sjøutsikt, peis, solcellepanel og moderne komfort!

Velkommen til denne eksklusive boligen med moderne løsninger, solcellepanel og attraktiv beliggenhet nær sjøen på Asnes i Sandefjord. Boligen går over tre plan og byr på høy standard og god plass til familien.

Underetasjen har tre soverom, lekkert bad fra 2022, stort vaskerom med skittentøyssjakt, bod og treningsrom. Hovedetasjen imponerer med stue og takhøyde, store vinduer og en elegant peis synlig fra både stue og kjøkken. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, steinbenkeplate og Quooker-kran, samt utgang til veranda med sjøutsikt og kveldssol. Foreldresuiten byr på soverom med terrasse, walk-in-closet og luksuriøst bad pusset opp i 2022.

Loftsetasjen har en herlig loftsstue, glassvegg, mønevindu og et romslig soverom. Garasje med bod og overbygg til inngang gjør hverdagen komfortabel.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	74
Egenerklæring	102
Reguleringskart med bestemmelser	106
Situasjonskart	113
Tinglyste erklæringer	114
Energiattest	120
Midlertidlig brukstillatelse/ferdigattest	126
Byggemeldte tegninger	128
Nabolagsprofil	144
Budskjema	152

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 253 m²

BRA - e: 38 m²

BRA totalt: 291 m²

TBA: 67 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 103 m² Hall med trapp, 3 soverom, vaskerom, 2 boder, trimrom, gang og bad.

BRA-e: 21 m² Garasje.

1. etasje

BRA-i: 106 m² Gang med trapp, toalettrom, walk-in closet, bad, soverom, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 44 m² loftstue med trapp og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

67 m²

Drivhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Areal underetasje:

Hall med trapp: 20,6 m²

Soverom 1: 7,7 m²

Vaskerom: 7,8 m²

Bod 1: 7,6 m²
Bod 2: 3,7 m²
Trimrom: 9,7 m²
Bad: 4,8 m²
Soverom 2: 13,8 m²
Soverom 3: 17,7 m²
Garasje: 21,3 m²

Areal 1. etasje:
Gang med trapp: 11 m²
Toalettrom: 2,2 m²
Walk-in closet: 3,5 m²
Bad: 6,5 m²
Soverom: 11,5 m²
Stue: 33 m²
Kjøkken/spisestue: 26 m²

Areal 2. etasje:
Loftstue med trapp: 26,9 m²
Soverom: 16,3 m²

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Kommentar:

Det er fremvist ombyggingstegninger datert 2022. Disse er ikke fulgt, da planlagte oppgraderinger ikke er gjennomført. Vurderingen er derfor gjort mot godkjente tegninger fra byggeår, samt garasjetegninger datert 2023.

Underetasje: Endret planløsning i gang og soverom. Adkomst til bod og trimrom er lagt via vaskerom i stedet for via gang.

1. etasje: I hovedsak i tråd med tegningene, med unntak av endret plassering av terrassedør fra soverom og oppført sydvendt terrasse.

2. etasje: Skillevegg er fjernet og loftstuen er utvidet.

Brannceller:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.

Kommentar: Nyere håndverkstjenester. Pusset opp store deler av bolig og montering av væpumper i 2022. Solcelleanlegg i 2023. Oppføring av garasje i 2025. Div utbedringer av el, montere varmtvannsbereder, utbedringer på rørskap, nytt gulv vaskerom og ny ytterdør i 2025.

Krav for rom til varig opphold:

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

548.1 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng på fjell, ellers opparbeidet tomt og gårdsplass.

Beliggenhet

Asnesveien har en ettertraktet beliggenhet på idylliske Vesterøya - en av Sandefjords mest populære halvøyer. Her bor du midt i et av kommunens mest naturskjønne områder, omkranset av både Sandefjordsfjorden og Mefjorden. Området er kjent for sitt varierte kystlandskap med vakre svaberg, barnevennlige sandstrender, lune vikene og frodige skogholt. Dette gir et unikt bomiljø der du kan nyte den ekte kystidyllen enten du foretrekker en stille rusletur langs vannet, en forfriskende dukkert i sjøen eller en joggetur på en av de mange kyststiene.

Naturen på Vesterøya byr på opplevelser hele året. Sommerstid kan du bade, padle eller ta en båttur ut i skjærgården, mens høst- og vintermånedene inviterer til lange turer med frisk sjøluft og storslått utsikt over fjorden. Området har også et rikt dyre- og fugleliv, og flere utsiktspunkter som gir spektakulær panoramautsikt over kysten.

Til tross for den rolige og naturnære beliggenheten, har du kort vei til Sandefjord sentrum. På bare noen minutter med bil eller buss er du fremme i bykjernen, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, kafeer, restauranter og kulturtilbud. Sandefjord er en levende by med både småbysjarm og moderne fasiliteter. Her finner du blant annet Hvaltorvet kjøpesenter, byens kulturelle møteplasser, samt populære Badeparken, en grønn oase perfekt for sommerlige aktiviteter.

Med Asnesveien 22 får du derfor den perfekte kombinasjonen av landlig ro og bynær bekvemmelighet - et område som passer like godt for barnefamilier som for dem som ønsker seg en rolig og naturnær tilværelse uten å gi avkall på sentrale fasiliteter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Veraåsen naturbarnehage (0-5 år) ca. 1.4 km

Vesterøy Solkollen barnehage (0-5 år) ca. 2.6 km

Skagerak International School bhg. (4-5 ...) ca. 2.7 km

Skoler:

Vesterøy skole (1-7 kl.) ca. 2.3 km

Framnes skole (1-7 kl.) ca. 2.4 km

Skagerak International School (1-10 kl.) ca. 2.7 km

Varden ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 3.8 km

Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 6.7 km

Skagerak International School ca. 2.7 km

Sandefjord videregående skole ca. 7.3 km

Skolekrets

Vesterøy.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport:

Asnes (Linje 03, 168) ca. 0.4 km

Sandefjord stasjon (Linje RE11, RX11) ca. 5.7 km

Sandefjord lufthavn Torp 19 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten:

I 2022 ble det utført oppgraderinger, herunder totalrenovering av to bad, oppgradering av kjøkkeninnredning og toalettrom, montering av to nye terrassedører, omfattende overflatefornyelse, installasjon av luft-til-luft-varmepumper, fornyet drenering og terrengtilpasninger, samt oppføring av sørvendt terrasse. I 2023 ble det montert solcelleanlegg. I 2025 ble garasjen oppført, terrassebord mot vest skiftet, montert ny ytterdør, ny membran og gulvflis på vaskerom, ny varmtvannsbereder og det ble oppført drivhus/hagestue.

Boligens tilstand vurderes som normal i relasjon til alder. Det må påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger over tid, særlig knyttet til kledning ved beslag, beslag/gradrenner, trapper/rekkverk og justering/vedlikehold av enkelte dører. For øvrig vises det til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Bygningen er oppført i henhold til byggeforskriftene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dagens krav til inneklimate, varmeisolasjon, lyd- og brannsikkerhet er strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

UTVENDIG:

Forenklet undertak av sutakplater tekket med enkelkrummet Hollandsk tegltakstein fra byggeår. Tekket med asfaltpapp over garasje fra 2025. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Snøfangere er montert på hovedtak over garasjen.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Kledningen ble malt med Drygolin Extreme i 2023.

Taktypen består av saltak med takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Ifølge eier ble takkonstruksjonen inspisert i 2022 i forbindelse med oppussing før lukking, uten registrerte anmerkninger.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. To vinduer i loftstue fra 2021.

Montert fem utvendige elektriske screens i 2021.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2025. Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår til vaskerom og kjøkken. 2-fløyet terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår i stue. Malte terrassedører i tre med 3-lags isolerglass fra 2022 fra soverom i 1. etasje og soverom 3 i underetasjen.

Leddport av stål og ytterdør av aluminium fra 2025 til garasje.

Syd- og østvendt terrasse på ca. 40 m² med utgang fra stue oppført i 2024.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Vestvendt terrasse på 27 m² med utgang fra stue. Terrassebord trykkimpregnert tre fra 2025 over tremmer og tettesjikt.

Stående malt rekkverk på 81 cm.

Tretrapper/ramper i trykkimpregnerte materialer fra 2022.

INNVENDIG:

Gulver har fliser og laminat.

Vegger har sparklede/malte gipsplater og malt trepanel.

Tak har sparklede/malte gipsplater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong.

Retningsavvik er kontrollert i hall og soverom 3 i underetasjen, stue og soverom i 1. etasje, loftstue og soverom i 2. etasje. Det er generelt mindre avvik/lokale svanker. Største målte avvik er 14 mm gjennom hele stuen som er i øvre sjikt av veiledende toleranser og ikke som et vesentlig konstruksjonsavvik.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Gulv i kjeller av betong, tekket med flis og laminat.

Vegger av pusset lecablokker og innforede vegger med plater.

Hulltaking er foretatt i soverom 3 mot terrasse. Det ble målt vektprosent på 16 % i bunnsvill som er i øvre sjiktet av hva som regnes som tørt treverk.

Det er benyttet dampsperre i innforet vegg, vurdert som hensiktsmessig her da terreng ligger ca. 50 % opp på ytterveggen.

Rom under terreng anses som risikokonstruksjon og er avhengig av fungerende utvendig drenering/tettesjikt. Drenering er fornyet i 2022.

Det er innvendig malte tretrapper mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløpere.

I boligen er det montert lysebrune pent behandlede dører fra 2022, samt malte profilerte i underetasjen fra byggeår.

VÅTROM:

Vaskerom i underetasjen er fra opprinnelig fra byggeår, men ble oppgradert i 2025 med ny membran og fliser på gulv, samt avtrekksvifte i vegg. Det er malte plater og pusset/malt lecamur, samt sokkelflis på vegger. Malt trepanel i himling. Det er flislagt gulv fra 2025. Det er fall mot sluk. Det er plastsluk og lagt ny membran i 2025 med dokumentert utførelse. Inneholder skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

Badet i underetasje totalrenovert av fagfirma i 2022. Vegger med flis og våtromsmalte gipsplater, med sokkelflis. Himling malt, med innfelt LED-stripe. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk på hele gulv og nedsenket dusjsone. Det er plastsluk og smøremembran. Dokumentasjon i boligmappa. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegg. Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Det er inspisert fra inspeksjonsluke fra bod uten å påvise unormale forhold.

Badet i 1. etasje totalrenovert av fagfirma i 2022. Vegger med flis og våtromsmalte gipsplater, med sokkelflis. Himling med malte plater. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er svakt fall mot sluk. Det er plastsluk og smøremembran. Dokumentasjon i boligmappa. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og badekar. Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Badet er totalrenovert i 2022, og det foreligger dokumentasjon i boligmappa. Ikke hensiktsmessig med hulltaking. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter og benkeplate i stein med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert kombi stek- og dampovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøøl/fryseskap. Installert Quooker under benk med umiddelbart 100°C kokende, avkjølt og sprudlende vann - rett fra springen. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings. Det er integrert kjøkkenventilator i platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM:

Toalettrom er oppgradert i 2022. Det er flislagt gulv. Vegger og himling med malte overflater. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og vegghengt toalett. Avtrekksvifte i vegg og luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i bod med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på vaskerom. Innvendig avløp er av plast.

Stakeluke i bod.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg, samt minibalansert ventilasjon i stue i 1. etg. og på soverom 3 i underetasjen.

Høiax Titanium eco 250 varmtvannsbereder fra 2025, plassert på vaskerom.

Hovedsikringsskap er plassert i bod. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 22 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Et sikringsskap er plassert i soverom i underetasjen. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 5 kurser i henhold til kursfortegnelse.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD:

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn skal være av fjell og fyllingsmasser.

Synlig vorteplast/knastepast med toppliste langs grunnmur. I 2022 ble det gravd ned til fundament, lagt nye fleksible dreneringer i plast og etablert drenering utenfor soverom 3 (tidligere udrenert område), samt montert utvendig grunnmursisolasjon med 50 mm XPS rundt soverom 3.

Taknedløp er ført til oppstikk i drener-/takvannsledning og videre ut i terreng. Det er i tillegg etablert drenering på terrengsiden av ny, plass-støpt betongmur på oversiden av boligen.

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle som skal være noe isolert og fuktsikret mot grunn, ref byggeår.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Boligen ligger i skrånende terreng på fjell, som gir naturlig høy fuktpåkjenning mot deler av grunnmuren. Det er svakt fall fra bygget, og sammen med dreneringen på terrengsiden av betongmuren vurderes dette som tilstrekkelig for bygningen.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Syd- og østvendt terrasse på ca. 40 m² med utgang fra stue oppført i 2024.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Vestvendt terrasse på 27 m² med utgang fra stue. Terrassebord trykkimpregnert tre fra 2025 over tremmer og tettesjikt. Stående malt rekkverk på 81 cm.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ved lav høyde på rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran er passert, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Utvendige trapper:

Tretrapper/ramper i trykkimpregnerte materialer fra 2022.

Vurdering av avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Enkelte rekkverkshøyder på 70 cm og lavere er under dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverk opptil 50 cm er over dagens krav på 10 cm.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. For lave rekkverk og for store åpninger medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket.

Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering".

Gulv i kjeller av betong, tekket med flis og laminat. Vegger av pusset lecablokker og innforede vegger med plater. Hulltaking er foretatt i soverom 3 mot terrasse. Det ble

målt vektprosent på 16 % i bunnsvill som er i øvre sjiktet av hva som regnes som tørt treverk. Det er benyttet dampsperre i innforet vegg, vurdert som hensiktsmessig her da terreng ligger ca. 50 % opp på ytterveggen. Rom under terreng anses som risikokonstruksjon og er avhengig av fungerende utvendig drenering/tettesjikt. Drenering er fornyet i 2022. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Vedvarende forhøyet fukt kan over tid gi muggvekst/sverting og skade på materialer, særlig dersom treverk overstiger 17 %. Det anbefales kontroll av fuktforhold i fyringssesong (okt.-apr.)

Dersom fuktnivået stiger til over 17 %, bør konstruksjonen åpnes lokalt for nærmere vurdering og utbedring.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling:

Vegger med flis og våtromsmalte gipsplater, med sokkelflis. Himling med malte plater.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

1. ETASJE > BAD

Overflater gulv:

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er svakt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt 14 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Fallet er mindre enn kravet for våtrom bygd etter TEK 17.

Konsekvens/tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik, men det vil ligge vann inntil dusjvegger da det her er tilnærmet flatt fall mot sluk.

Elektrisk anlegg:

Hovedsikringsskap er plassert i bod. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 22 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Et sikringsskap er plassert i soverom i underetasjen. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 5 kurser i henhold til kursfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.

Spørsmål til eier:

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Nyanlegg i 2002.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja.

Eksisterer det samsvarserklæring? Ja. Det foreligger samsvarserklæringer fra nyanlegg, elbil lader og opplegg garasje i 2024, og div utbedringer av avvik i 2025.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.

Generelt om anlegget:

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.

Inntak og sikringsskap:

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja.

Grunnet manglende dokumentasjon på hele elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar:

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Ifølge eier skal det utføres en utvidet elkontroll på el-anlegget i boligen. Dette blir utført etter befaring og derfor ikke med i denne rapporten.

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Snøfangere er montert på hovedtak over garasjen. Renner er ikke funksjonsprøvd.

Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tak med glatt overflate, som solcellefelt, skal ha snøfangere etter gjeldende krav.

Løst belegg og avflassing på gradrenne.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak:

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tak som kan medføre fare for snøras bør sikres med snøfangere eller tilsvarende tiltak for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom og omgivelser. Løst belegg og avflassing på gradrenne bør utbedres for å forhindre lekkasjer og videre forringelse av takets funksjon. Tidspunkt for utskifting av gradrenner nærmer seg, og det bør vurderes utskifting for å unngå fremtidige skader og funksjonssvikt.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt Olav R. Kvilhaug av 04.09.2025 teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: M&M Bygg og Utleie AS. Arbeid utført av Bygg og Utleie AS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja, badene ble rensert og oppbygd på nytt. Dokumentene ligger i boligmappen.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Satt inn sluk/tetning våtrommene. Vegghengt toalett på toalettet og begge badene, dusj x 2 og badekarløsning x 1.

Quooker på kjøkkenet. Dokumentasjon er i boligmappen. Arbeid utført av Wærner Barth Bademiljø AS og Kilen Rør AS

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja. Beskrivelse: Fuktinnsig i kjeller foran hus over lang tid uten grunnmursplast i forkant av boligen. Dette ble utbedret i 2022 og var en forsikringssak. Veggene ble åpnet, ny isolasjon, utvendig gips, gulv og vegger ble byttet. Ingen øvrig fuktinnsig. Tett og fin konstruksjon.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja. Beskrivelse: 2022. Det var middell forekomst av muggsopp i kjelleren ifm. fuktinnsig. Vi fikk avdekt dette ved hjelp fra Larvik Skadedyrkontroll. Derfor ble vegger og gulv rensset og bygd opp på nytt med utbedret tiltak med grunnmurs plast foran hus.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Montert noen lamper, fikset brytere og installert el-anlegget i garasjen. Montering og påkobling av solcelleanlegg på taket. Dette er godkjent etter eltilsyn. Dokumentasjon på boligmappen. Arbeid utført av Sommerfelt Elektro, Faugstad Elektro og Solcellemannen.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja. Beskrivelse: Skal utføres kontroll 5.9.2025 av Sommerfelt Elektro AS.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Beskrivelse: Ble installert av Sommerfelt Elektro AS samtidig som elektrisk anlegg for garasjen ble satt opp.

16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Bygging av terrasse og trapper ved siden av hus.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Svar: Ja. Beskrivelse: PLART Plan Delområdet H Kyststien skal gå frem til Asnes og Roabukten. Slik planen er nå vil egentlig alt være til fordel for boligen. Men, anbefaler kjøper å se på kommunens hjemmesider og danne seg egen oppfatning. Vi er positive og berører eiendommen lite til ingen ting.

Se vedlagt selgers egenerklæringsskjema i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innhold

Frittliggende enebolig over tre plan oppført i 2001.

Underetasje: Hall med trapp, 3 soverom, vaskerom, 2 boder, trimrom, gang, bad og garasje.

1. etasje: Gang med trapp, toalettrom, walk-in closet, bad, soverom, stue og kjøkken.

2. etasje: Loftstue med trapp og soverom.

Etter befaring ble det montert et drivhus/hagestue på 17 m².

I 2025 ble garasjen oppført.

Standard

Velkommen til Asnesveien 22 - en eiendom som kombinerer eksklusiv standard med moderne funksjonalitet og energieffektive løsninger. Boligen ligger i et attraktivt område nær sjøen på Asnes i Sandefjord, og byr på en sjelden kombinasjon av utsikt, komfort og god plass til hele familien.

Boligen strekker seg over tre plan med en gjennomført og praktisk planløsning.

I underetasjen finner du tre romslige soverom, hvor det største også kan fungere som ekstra tv-stue. Et lekkert helfliset bad, totaloppusset i 2022, setter tonen for husets gjennomførte standard. Her finner du også et stort vaskerom med direkte nedløp fra skittentøyssjakt i etasjen over, en praktisk løsning som forenkler hverdagen. Fra vaskerommet er det egen utgang til hagen, og videre tilgang til en stor bod og et eget treningsrom med vindu for lufting. Inngangspartiet er overbygget og leder inn til en romslig hall med flislagt gulv og varmekabler.

Hovedetasjen er husets samlingspunkt og imponerer med en lys og god romfølelse. Her er det en fantastisk stue med store vindusflater, flott takhøyde og en majestetisk lysekrone. Mellom stuen og kjøkkenet står en lekker peis som kan nytes fra begge sider - et naturlig midtpunkt som skaper både varme og en hyggelig atmosfære. Kjøkkenet er et eksklusivt blikkfang med integrerte hvitevarer, steinbenkeplate og flushmontert koketopp. Quooker-kranen med kokende vann gjør matlagingen til en lek. Fra kjøkkenet er det utgang til en stor veranda med vid sjøutsikt og optimale solforhold til langt på kveld. Stuen har også utgang til en koselig og skjermet terrasse med trapp ned til hageplatåene, drivhuset/hagestuen er på øvre nivå og lekeplassen på nedre nivå som inviterer til både hygge og aktivitet.

I samme etasje ligger foreldresuiten - en privat avdeling med romslig soverom og utgang til terrasse, walk-in closet og et luksuriøst bad fra 2022 med både badekar, dusjhjørne, doble servanter og rikelig innredning. Et praktisk gjestettoalett ligger også lett tilgjengelig.

Loftsetasjen er husets fantastiske tilskudd! Her er det en stilig loftsstue med glassvegg mot etasjen under, noe som gir en moderne og luftig følelse. Store mønevinduer gir fantastisk utsikt og naturlig lys. Et romslig soverom med smarte oppbevaringsløsninger i knevegger, samt et hyggelig lekerom eller ekstra oppbevaringsplass, gjør etasjen komplett.

Utvendig er eiendommen både praktisk og moderne. Solcellepanel på taket bidrar til energieffektivitet og reduserte strømuttergifter. Garasje med stor bod i bakkant og overbygg mellom garasje og inngangen gjør adkomsten tørrskodd og komfortabel.

Asnesveien 22 er en bolig hvor ingenting er overlatt til tilfeldighetene. Dette er en sjelden anledning for den kvalitetsbevisste familien som ønsker eksklusiv standard, moderne løsninger og en beliggenhet tett på sjøen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

I 2025 ble garasjen oppført. Ellers parkering i egen gårds plass.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

På Sandefjord kommune sine sider kan man søke båtplass på Roabukta båthavn.

Pr.dd 24.09.25 er det 2m bredde båtplass tilgjengelig. Det anbefales å søke så tidlig som mulig dersom man ønsker båtplass.

Forsikringsselskap

Jernbanepersonalets bank og forsikring.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Det er montert peis i stue/kjøkken av fagfirma i 2022. 2-løps elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluker på soverom i underetasje og feieluker i loftstue. Pipen er fotbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Det er montert luft-til-luft varmepumper fra 2022 plassert i stue (1. etasje) og i hall (underetasje). Ifølge eier er det utført service i 2024 på begge.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2. hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Det er termostatstyrte varmekabler på begge bad, garasje, hall og i gang. Etter endret planløsning ligger kabelsoner i gang delvis inn under tilstøtende soverom og bod. Det er varmekabler i uteområde mellom garasje og vaskerom. Varmekablene på vaskerom er defekte.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 14 200 000

Kommunale avgifter

Kr 19 624

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr + 100L ekstra restavfall + Lang henteavstand 15-30m, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres

oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 883 416

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 533 665

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 111, bruksnummer 139 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3907/111/139:

04.09.2001 - Dokumentnr: 6292 - Best. om vann/kloakkledn.

Eier av Gnr. 111 Bnr 139 (denne eiendommen) gir eier av Gnr:111 Bnr:197 gir hverandre rett til å føre vann og avløpsledninger med tilhørende innretninger over hverandres eiendom samt tillatelse til å foreta reparasjoner, vedlikehold og fornyelse på samme sted, når dette er påkrevd. I den anledning forpliktet det til å sette eiendommen i samme stand som før arbeidet tok til.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

07.02.2022 - Dokumentnr: 144196 - Bestemmelse om vann/kloakk
Eier av Gnr. 111 Bnr 139 (denne eiendommen) gir eier av Gnr:111 Bnr:197 og Gnr:111 Bnr:509 rett til å føre vann og avløpsledninger med tilhørende innretninger til sin eiendom over Gnr. 111 Bnr. 139 samt tillatelse til å foreta reparasjoner, vedlikehold og fornyelse på samme sted, når dette er påkrevd. De plikter og å sette eiendommen tilbake i samme stand som før arbeidet tok til.

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandefjord Kommune

Org.nr: 916 882 807

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

11.09.1953 - Dokumentnr: 2410 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:111 Bnr:4

04.03.1980 - Dokumentnr: 1538 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3907 Gnr:111 Bnr:360

01.01.2020 - Dokumentnr: 119485 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:111 Bnr:139

24.01.2023 - Dokumentnr: 83154 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3907 Gnr:111 Bnr:555

01.01.2024 - Dokumentnr: 394575 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:111 Bnr:139

24.01.2023 - Dokumentnr: 83160 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:111 Bnr:555

Gnr. 111 Bnr. 139 (denne eiendommen) skal ha rett til kjørevei over Gnr. 111 Bnr. 555 og frem til vei som er åpen for offentlig ferdsel, som vit på kartbilaget. Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

19.03.2025 - Dokumentnr: 312790 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:111 Bnr:555

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Rettighetshaver (Gnr. 111 Bnr. 139 - denne eiendommen) gis rett til å bruke et avgrenset område på grunneiers (Gnr. 111 Bnr. 555) tomt for følgende formål:

1. Vedlikehold, drift og anleggelse av nedgravde kabler jmf. vedlegg 1 datert 12.03.25; herunder:

- Vann- og avløpsanlegg (VA). Elektriske kabler. Fibernett o.l.
- Rettighetshaver plikter å tilbakeføre området til opprinnelig stand etter arbeid, med mindre annet er avtalt.
- Grunneier forplikter seg til ikke å sette opp permanente konstruksjoner eller gjennomføre tiltak som hindrer rettighetshaver i å utøve sine rettigheter i det avtalte området.

2. Begrensning på grunneiers byggehøyde:

Det er i tillegg avtalt en begrenset byggehøyde på grunneier til ett plan og uten takterrasse med mønehøyde 7,5 m.o.h. med mindre det foreligger samtykke fra Rettighetshaver.

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

19.03.2025 - Dokumentnr: 312790 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:111 Bnr:555

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

19.03.2025 - Dokumentnr: 312790 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:111 Bnr:555

19.03.2025 - Dokumentnr: 312790 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:111 Bnr:555

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på Tilbygg garasje datert 28.02.2025

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Bolig og garasje gnr/bnr 111/139, datert

06.06.02. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

Ansvarshavende plikter å påse at følgende gjenstående arbeider blir utført:

Garasjebygg

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.06.2002.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.09.2023
Delareal: 548 m2
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn: B
Delareal: 17 m2
KPHensynsonenavn: H310
KPFare: Ras- og skredfare

Informasjon fra selger: PLART Plan Delområdet H Kyststien skal gå frem til Asnes og Roabukten. Slik planen er nå vil egentlig alt være til fordel for boligen. Men, anbefaler kjøper å se på kommunens hjemmesider og danne seg egen oppfatning. Vi er positive og berører eiendommen lite til ingen ting.

For mer informasjon se Sandefjords kommune hjemmeside for planen: <https://www.sandefjord.kommune.no/engasjer-deg/planer/kultur-idrett-fritid/plan-for-rekreasjon-og-tilgjengelighet-i-indre-del-av-sandefjordsfjorden/arbeidet-med-plart-generelt/>

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

14 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

355 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

356 350 (Omkostninger totalt)

372 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

375 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

14 556 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

14 572 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

14 575 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 356 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Oppdragstaker

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

25.09.2025



















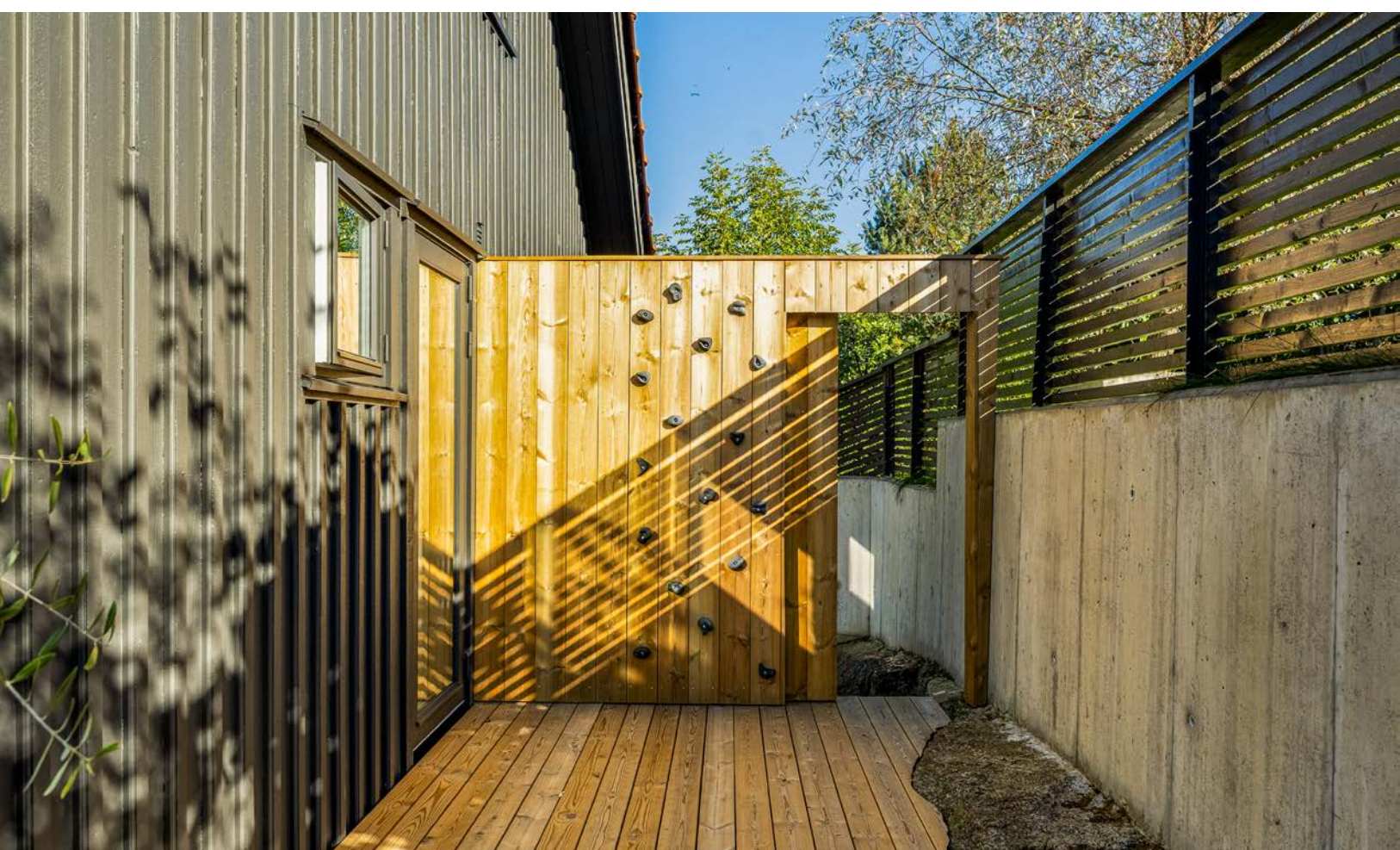
























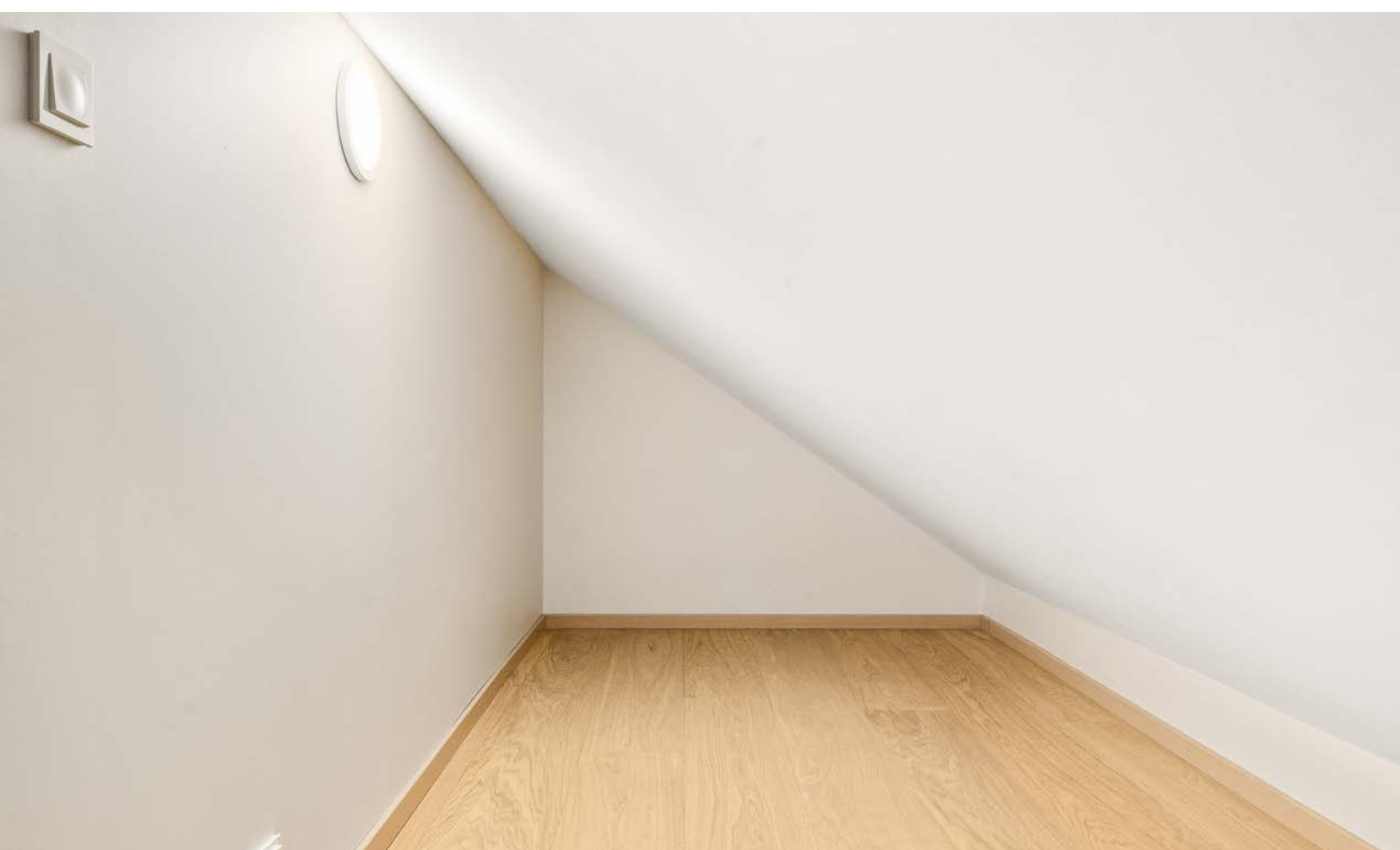




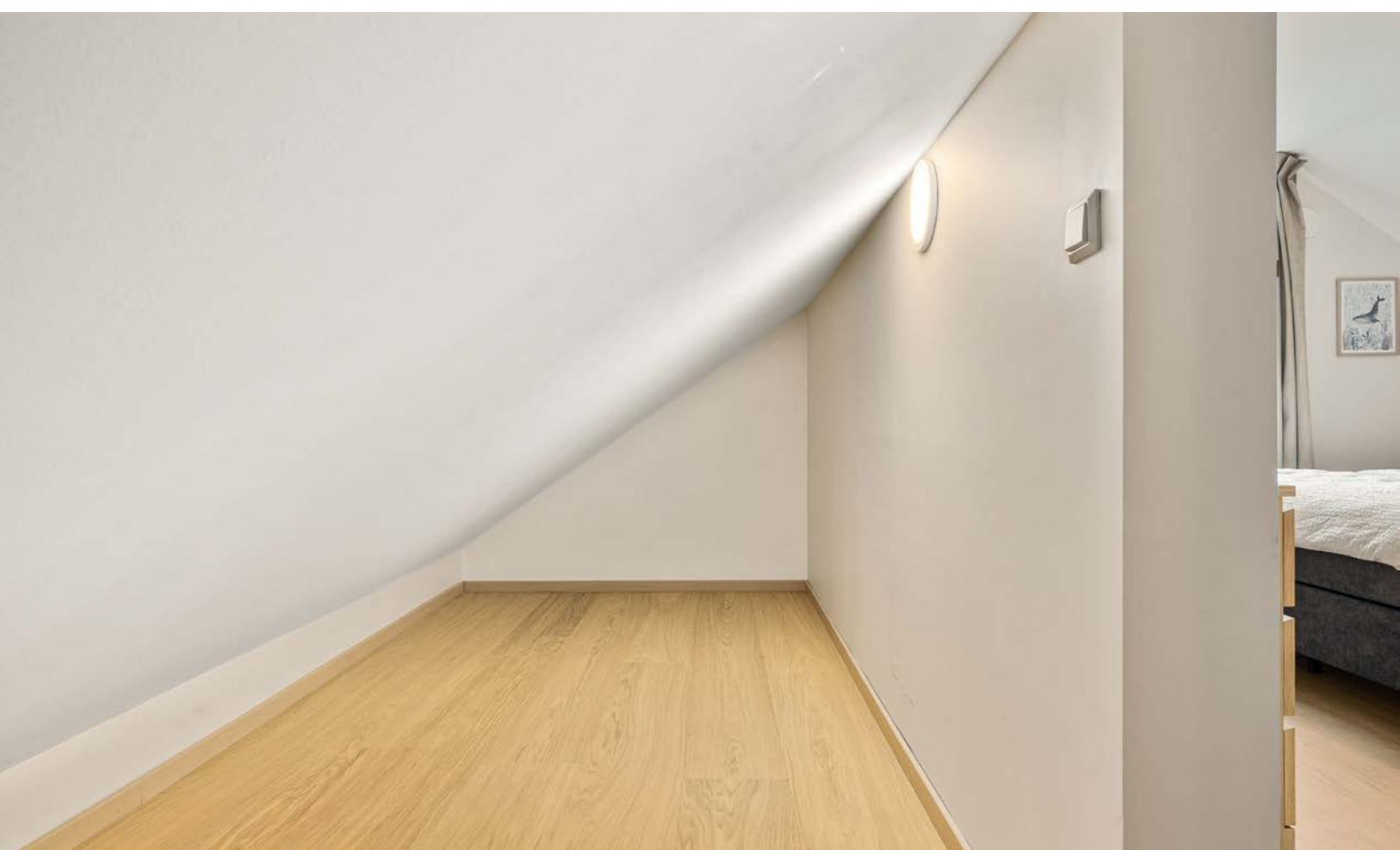
PLANTEGNINGEN ER IKKE EN MÅLBAR ILLUSTRASJON. AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

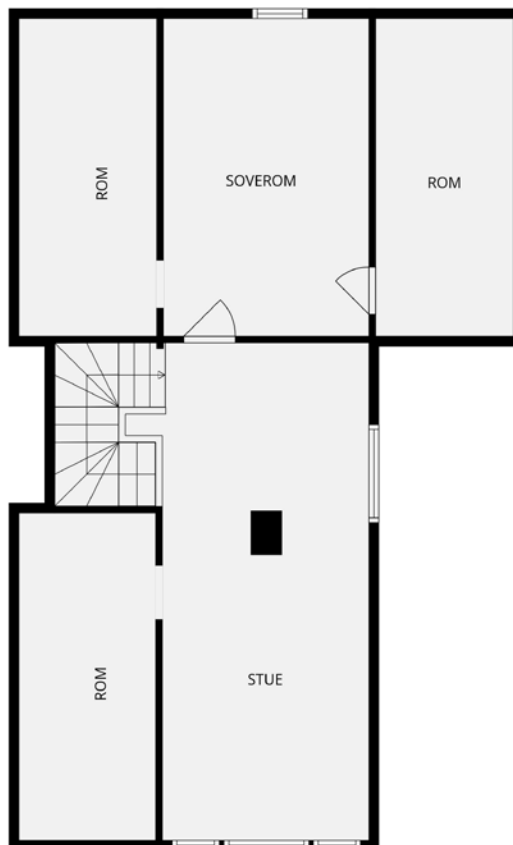












PLANTEGNINGEN ER IKKE EN MÅLBAR ILLUSTRASJON. AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



















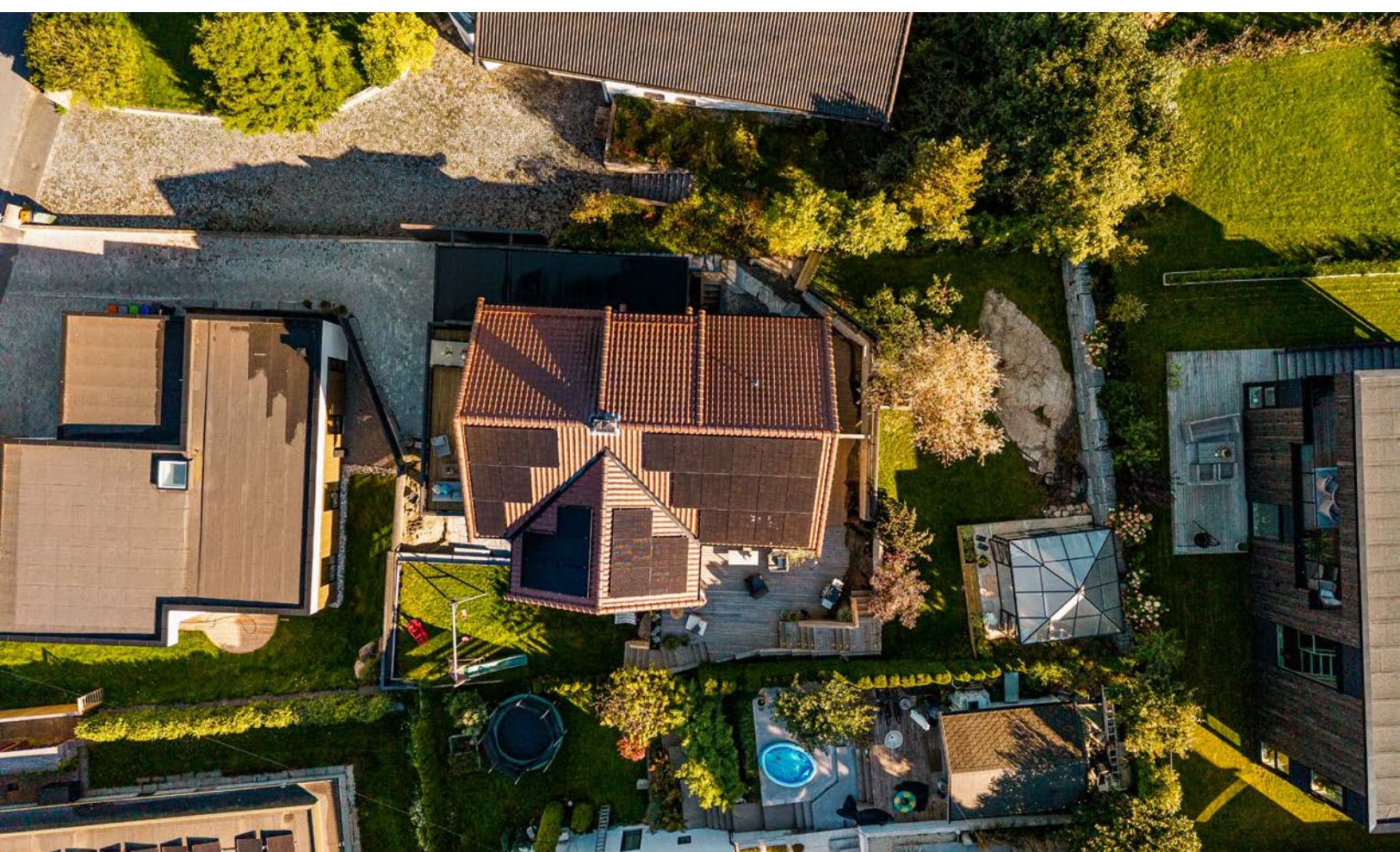
PLANTEGNINGEN ER IKKE EN MÅLBAR ILLUSTRASJON. AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





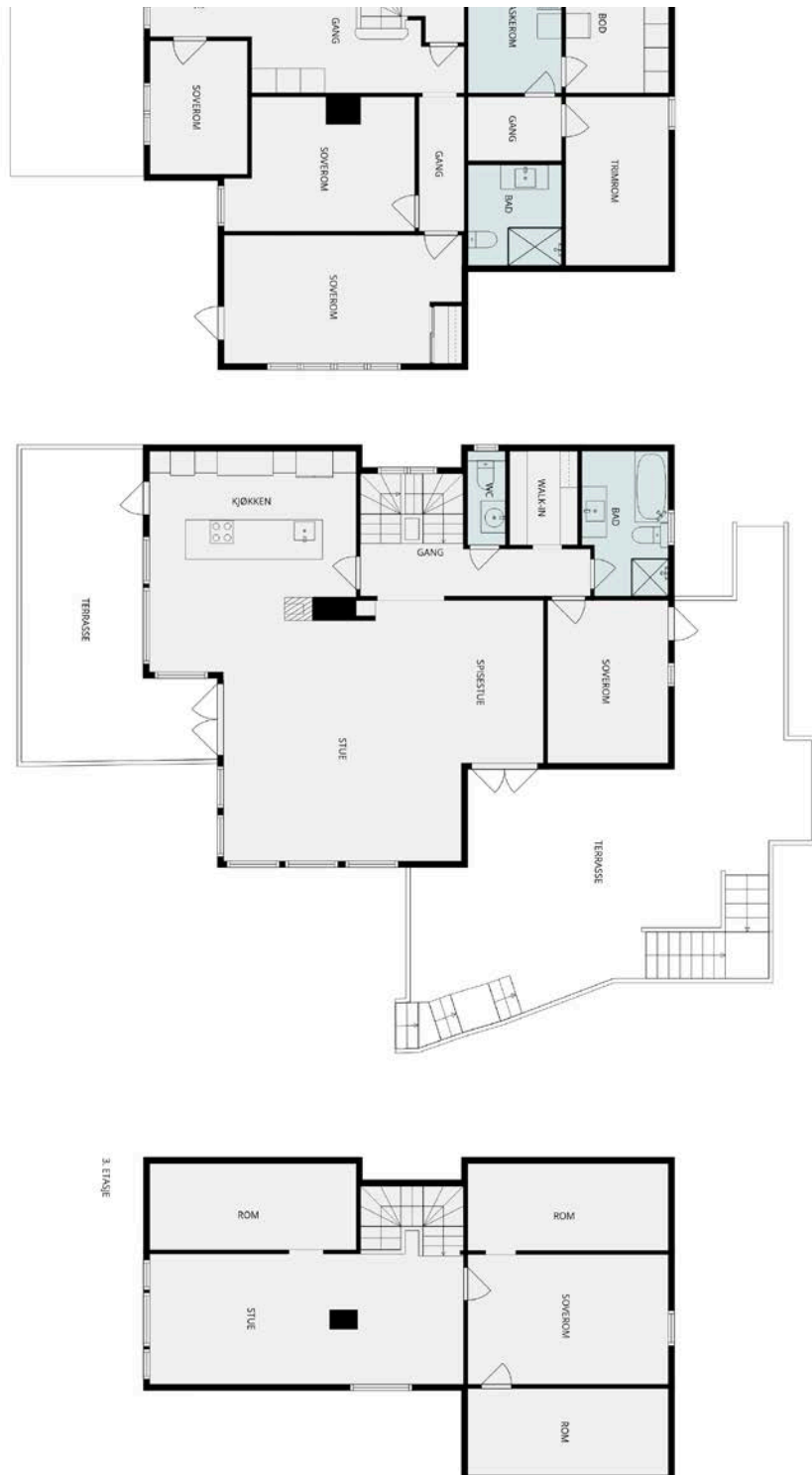












PLANTEGNINGEN ER IKKE EN MALBAR ILLUSTRASJON. AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Asnesveien 22, 3222 SANDEFJORD



SANDEFJORD kommune



gnr. 111, bnr. 139

Sum areal alle bygg: BRA: 291 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 04.09.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 21248-1645

Referansenummer: RN1743

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstcenter]
for eiendomsverdi
"De eiendomsverdi"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over tre plan (underetasje, 1. og 2. etasje) oppført i 2001.

I 2022 ble det utført oppgraderinger, herunder totalrenovering av to bad, oppgradering av kjøkkeninnredning og toalettrom, montering av to nye terrassedører, omfattende overflatefornyelse, installasjon av luft-til-luft-varmepumper, fornyet drenering og terrengtilpasninger, samt oppføring av sørvendt terrasse. I 2023 ble det montert solcelleanlegg. I 2025 ble garasjen oppført, terrassebord mot vest skiftet, montert ny ytterdør, ny membran og gulvflis på vaskerom, ny varmtvannsbereder og det ble oppført drivhus/hagestue.

Boligens tilstand vurderes som normal i relasjon til alder. Det må påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger over tid, særlig knyttet til kledning ved beslag, beslag/gradrenner, trapper/rekkverk og justering/vedlikehold av enkelte dører. For øvrig vises det til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Bygningen er oppført i henhold til byggeforskriftene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dagens krav til innneklima, varmeisolasjon, lyd- og brannsikkerhet er strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Forenklet undertak av sutakplater teknet med enkelkrummet Hollandsk tegltakstein fra byggeår.

Teknet med asfaltplapp over garasje fra 2025.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Snøfangere er montert på hovedtak over garasjen.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Kledningen ble malt med Drygolin Extreme i 2023.

Taktypen består av saltak med takstoler i tre, teknet med forenklet underlagsplater.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Ifølge eier ble takkonstruksjonen inspisert i 2022 i forbindelse med oppussing før lukking, uten registrerte anmerkninger.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

To vinduer i loftstue fra 2021.

Montert fem utvendige elektriske screens i 2021.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2025.

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår til vaskerom og kjøkken.

2-fløyet terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår i stue.

Malte terrassedører i tre med 3-lags isolerglass fra 2022 fra soverom i 1. etg. og soverom 3 i underetasjen.

Leddport av stål og ytterdør av aluminium fra 2025 til garasje.

Syd- og østvendt terrasse på ca. 40 m² med utgang fra stue oppført i 2024. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Vestvendt terrasse på 27 m² med utgang fra stue. Terrassebord trykkimpregnert tre fra 2025 over tremmer og tettesjikt.

Stående malt rekkverk på 81 cm.

Tretrapper/ramper i trykkimpregnerte materialer fra 2022.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har fliser og laminat.

Vegger har sparklede/malte gipsplater og malt trepanel.

Tak har sparklede/malte gipsplater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong.

Retningsavvik er kontrollert i hall og soverom 3 i underetasjen, stue og soverom i 1. etasje, loftstue og soverom i 2. etasje. Det er generelt mindre avvik/lokale svanker. Største målte avvik er 14 mm gjennom hele stuen som er i øvre sjikt av veiledende toleranser og ikke som et vesentlig konstruksjonsavvik.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er montert peis i stue/kjøkken av fagfirma i 2022.

2-løps elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluker på soverom i underetasje og feieluker i loftstue.

Pipen er fotbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Gulv i kjeller av betong, teknet med flis og laminat.

Vegger av pusset lecablokker og innforede vegger med plater.

Hulltaking er foretatt i soverom 3 mot terrasse. Det ble målt vektprosent på 16 % i bunnsvill som er i øvre sjiktet av hva som regnes som tørt treverk.

Det er benyttet dampspærre i innforet vegg, vurdert som hensiktsmessig her da terreng ligger ca. 50 % opp på ytterveggen. Rom under terreng anses som risikokonstruksjon og er avhengig av fungerende utvendig drenering/tettesjikt. Drenering er fornyet i 2022.

Det er innvendig malte tretrapper mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløpere.

I boligen er det montert lysebrune pent behandlede dører fra 2022, samt malte profilerte i underetasjen fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i underetasjen er fra opprinnelig fra byggeår, men ble oppgradert i 2025 med ny membran og fliser på gulv, samt avtrekksvifte i vegg.

Det er malte plater og pusset/malt lecamur, samt sokkelflis på vegger. Malt trepanel i himling.

Det er flislågt gulv fra 2025.

Det er fall mot sluk.

Det er plastsluk og lagt ny membran i 2025 med dokumentert utførelse.

Inneholder skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

Badet i underetasje totalrenovert av fagfirma i 2022.

Vegger med flis og våtromsmalte gipsplater, med sokkelflis. Himling malt, med innfelt LED-stripe.

Det er flislågt gulv med elektriske varmekabler.

Det er fall mot sluk på hele gulv og nedsenket dusjsone.

Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk og smøremembran. Dokumentasjon i boligmappa. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegg. Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Det er inspisert fra inspeksjonsluke fra bod uten å påvise unormale forhold.

Badet i 1. etg. totalrenovert av fagfirma i 2022. Vegger med flis og våtromsmalte gipsplater, med sokkelflis. Himling med malte plater. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er svakt fall mot sluk. Det er plastsluk og smøremembran. Dokumentasjon i boligmappa. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og badekar. Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Badet er totalrenovert i 2022, og det foreligger dokumentasjon i boligmappa. Ikke hensiktsmessig med hulltaking. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter og benkeplate i stein med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert kombi stek- og dampovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap. Installert Quooker under benk med umiddelbart 100°C kokende, avkjølt og sprudlende vann - rett fra springen. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarig. Det er integrert kjøkkenventilator i platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom er oppgradert i 2022. Det er flislagt gulv. Vegger og himling med malte overflater. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og vegghengt toalett. Avtrekksvifte i vegg og luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i bod med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på vaskerom. Innvendig avløp er av plast. Stakeluke i bod. Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg, samt minibalansert ventilasjon i stue i 1. etg. og på soverom 3 i underetasjen. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Det er montert luft-til-luft varmepumper fra 2022 plassert i stue (1. etg.) og i hall (underetasje). Ifølge eier er det utført service i 2024 på begge. Det er termostattyrtte varmekabler på begge bad, garasje, hall og i gang. Etter endret planløsning ligger kabelsoner i gang delvis inn

under tilstøtende soverom og bod. Det er varmekabler i uteområde mellom garasje og vaskerom. Varmekablene på vaskerom er defekte. Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2. hvert år og inne del må støvsuges regelmessig. Høiax Titanium eco 250 varmtvannsbereder fra 2025, plassert på vaskerom. Hovedsikringsskap er plassert i bod. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 22 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Et sikringsskap er plassert i soverom i underetasjen. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 5 kurser i henhold til kursfortegnelse. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn skal være av fjell og fyllingsmasser. Synlig vorteplast/knasteplast med topplist langs grunnmur. I 2022 ble det gravd ned til fundament, lagt nye fleksible dreneringer i plast og etablert drenering utenfor soverom 3 (tidligere udrenert område), samt montert utvendig grunnmursisolasjon med 50 mm XPS rundt soverom 3. Taknedløp er ført til oppstikk i drener-/takvannsledning og videre ut i terreng. Det er i tillegg etablert drenering på terrengsiden av ny, plass-støpt betongmur på oversiden av boligen. Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate / såle som skal være noe isolert og fuktsikret mot grunn, ref byggeår. Det er ikke registrert avvik ved boligen synlige fundament. Boligen ligger i skrånende terreng på fjell, som gir naturlig høy fuktpåkjenning mot deler av grunnmuren. Det er svakt fall fra bygget, og sammen med dreneringen på terrengsiden av betongmuren vurderes dette som tilstrekkelig for bygningen. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremvist ombyggingstegninger datert 2022. Disse er ikke fulgt, da planlagte oppgraderinger ikke er gjennomført. Vurderingen er derfor gjort mot godkjente tegninger fra byggeår, samt garasjetegninger datert 2023.

Underetasje

Endret planløsning i gang og soverom. Adkomst til bod og trimrom er lagt via vaskerom i stedet for via gang.

1. etasje

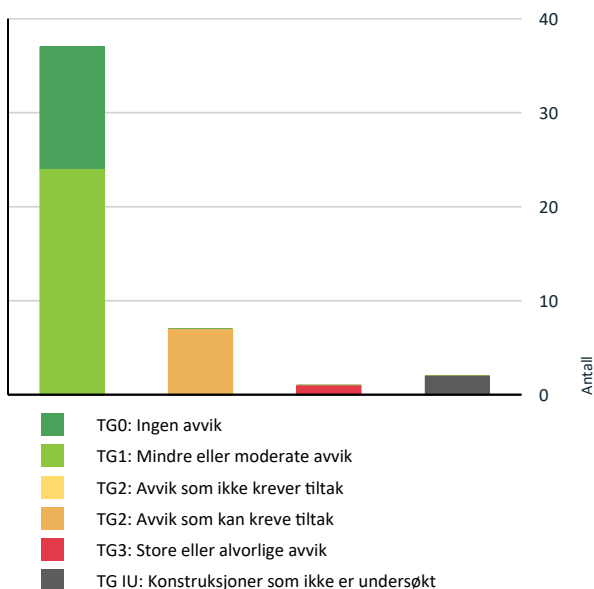
I hovedsak i tråd med tegningene, med unntak av endret plassering av terrassedør fra soverom og oppført sydvendt terrasse.

2. etasje

Skillevegg er fjernet og loftstuen er utvidet.

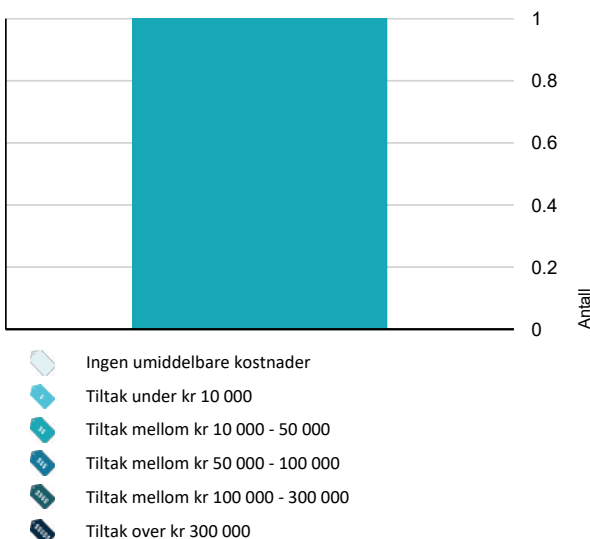
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen siden 2020. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Oppvarming

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2001

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Forenklet undertak av sutakplater teknet med enkelkrummet Hollandsk tegltakstein fra byggeår.
Tekket med asfaltapp over garasje fra 2025.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.
Snøfangere er montert på hovedtak over garasjen.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tak med glatt overflate, som solcellefelt, skal ha snøfangere etter gjeldende krav.
Løst belegget og avflassing på gradrenne.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tak som kan medføre fare for snøras bør sikres med snøfangere eller tilsvarende tiltak for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom og omgivelser. Løst belegg og avflassing på gradrenne bør utbedres for å forhindre lekkasjer og videre forringelse av takets funksjon. Tidspunkt for utskifting av gradrenner nærmer seg, og det bør vurderes utskifting for å unngå fremtidige skader og funksjonssvikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord.
Det er registrert luftspalte bak utvendig kledning, montert musebånd.
Kledningen ble malt med Drygolin Extreme i 2023.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Taktypen består av saltak med takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Ifølge eier ble takkonstruksjonen inspisert i 2022 i forbindelse med oppussing før lukking, uten registrerte anmerkninger.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Uten mulighet for inspeksjon av takkonstruksjon kan eventuelle kondens- eller lekkasjeskader kan forbli uoppdaget over tid. Det anbefales å montere en inspeksjonsluke i himling.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

To vinduer i loftstue fra 2021.

Montert fem utvendige elektriske screens i 2021.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2025.

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår til vaskerom og kjøkken.

2-fløyet terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår i stue.

Malte terrassedører i tre med 3-lags isolerglass fra 2022 fra soverom i 1. etg. og soverom 3 i underetasjen.

Leddport av stål og ytterdør av aluminium fra 2025 til garasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Syd- og østvendt terrasse på ca. 40 m² med utgang fra stue oppført i 2024. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Vestvendt terrasse på 27 m² med utgang fra stue. Terrassebord trykkimpregnert tre fra 2025 over tremmer og tettesjikt.

Stående malt rekkverk på 81 cm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ved lav høyde på rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran er passert, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapper/ramper i trykkimpregnerte materialer fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

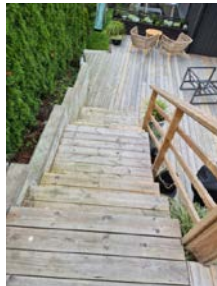
Tilstandsrapport

Enkelte rekkverkshøyder på 70 cm og lavere er under dagens krav på 90 cm.
Åpninger i rekkverk opptil 50 cm er over dagens krav på 10 cm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. For lave rekkverk og for store åpninger medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har fliser og laminat.
Vegger har sparklede/malte gipsplater og malt trepanel.
Tak har sparklede/malte gipsplater.

I 2022 ble de fleste overflater fornyet.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert.
Gulv mot grunn av betong.
Retningsavvik er kontrollert i hall og soverom 3 i underetasjen, stue og soverom i 1. etasje, loftstue og soverom i 2. etasje. Det er generelt mindre avvik/lokale svanker. Største målte avvik er 14 mm gjennom hele stuen som er i øvre sjikt av veiledende toleranser og ikke som et vesentlig konstruksjonsavvik.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Det er montert peis i stue/kjøkken av fagfirma i 2022.
2-løps elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluker på soverom i underetasje og feieluker i loftstue.
Pipen er fotbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av betong, dekket med flis og laminat.
Vegger av pusset lecablokker og innforede vegger med plater.

Hulltaking er foretatt i soverom 3 mot terrasse. Det ble målt vektprosent på 16 % i bunnsvill som er i øvre sjiktet av hva som regnes som tørt treverk. Det er benyttet dampsperre i innforet vegg, vurdert som hensiktsmessig her da terreng ligger ca. 50 % opp på ytterveggen. Rom under terreng anses som risikokonstruksjon og er avhengig av fungerende utvendig drenering/tettesjikt. Drenering er fornyet i 2022.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Vedvarende forhøyet fukt kan over tid gi muggvekst/sverting og skade på materialer, særlig dersom treverk overstiger 17 %. Det anbefales kontroll av fuktforhold i fyringssesong (okt.–apr.)

Dersom fuktnivået stiger til over 17 %, bør konstruksjonen åpnes lokalt for nærmere vurdering og utbedring.



Målt



Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater.

TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig malte tretrapper mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløpere.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

TG 1 Innvendige dører

I boligen er det montert lysebrune pent behandlede dører fra 2022, samt malte profilerte i underetasjen fra byggeår.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasjen er fra opprinnelig fra byggeår, men ble oppgradert i 2025 med ny membran og fliser på gulv, samt avtrekksvifte i vegg. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Dokumentasjon på utførelsen i 2025 er fremvist.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte plater og pusset/malt lecamur, samt sokkelflis på vegger. Malt trepanel i himling. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv fra 2025.
Det er fall mot sluk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og lagt ny membran i 2025 med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet i underetasje totalrenovert av fagfirma i 2022.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Dokumentasjon på utførelsen i boligmappa.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger med flis og våtromsmalte gipsplater, med sokkelflis. Himling malt, med innfelt LED-stripe.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarung.

UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er fall mot sluk på hele gulv og nedsenket dusjsone.

UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. Dokumentasjon i boligmappa.



UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegg.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er inspisert fra inspeksjonsluke fra bod uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etg. totalrenovert av fagfirma i 2022.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

Dokumentasjon på utførelsen i boligmappa.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger med flis og våtromsmalte gipsplater, med sokkelflis. Himling med malte plater.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt 14 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Fallet er mindre enn kravet for våtrom bygd etter TEK 17.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik, men det vil ligge vann inntil dusjvegger da det her er tilnærmet flatt fall mot sluk.



Helt flatt gulv fra ytterhjørne av dusjvegg...



...til slukrist.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. Dokumentasjon i boligmappa.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er totalrenovert i 2022, og det foreligger dokumentasjon i boligmappa.

Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

Det er ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter og benkeplate i stein med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.

Det er integrert kombi stek- og dampovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap.

Installert Quooker under benk med umiddelbart 100°C kokende, avkjølt og sprudlende vann - rett fra springen.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er integrert kjøkkenventilator i platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er oppgradert i 2022.

Det er flislagt gulv. Vegger og himling med malte overflater.

Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og vegghengt toalett.

Avtrekksvifte i vegg og luftespalte under dør.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i bod med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på vaskerom.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.

Tilstandsrapport

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke i bod.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg, samt minibalansert ventilasjon i stue i 1. etg. og på soverom 3 i underetasjen.

TG I/II Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Det er montert luft-til-luft varmepumper fra 2022 plassert i stue (1. etg.) og i hall (underetasje). Ifølge eier er det utført service i 2024 på begge.

Det er termostatstyrte varmekabler på begge bad, garasje, hall og i gang. Etter endret planløsning ligger kabelsoner i gang delvis inn under tilstøtende soverom og bod.

Det er varmekabler i uteområde mellom garasje og vaskerom.

Varmekablene på vaskerom er defekte.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2. hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

TG 1 Varmtvannstank

Høiax Titanium eco 250 varmtvannsbereder fra 2025, plassert på vaskerom.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Hovedsikringsskap er plassert i bod.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 22 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Et sikringsskap er plassert i soverom i underetasjen.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 5 kurser i henhold til kursfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2002 Nyanlegg i 2002.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer fra nyanlegg, elbil lader og opplegg garasje i 2024, og div utbedringer av avvik i 2025.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Grunnet manglende dokumentasjon på hele elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Ifølge eier skal det utføres en utvidet elkontroll på el-anlegget i boligen. Dette blir utført etter befaringsdato og derfor ikke med i denne rapporten.



Sikringsskap i bod.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn skal være av fjell og fyllingsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig vorteplast/knasteplast med topplatt langs grunnmur. I 2022 ble det gravd ned til fundament, lagt nye fleksible drensledninger i plast og etablert drenering utenfor soverom 3 (tidligere udrenert område), samt montert utvendig grunnmursisolasjon med 50 mm XPS rundt soverom 3. Taknedløp er ført til oppstikk i drens-/takvannsledning og videre ut i terreng. Det er i tillegg etablert drenering på terrengsiden av ny, plass-støpt betongmur på oversiden av boligen.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle som skal være noe isolert og fuktsikret mot grunn, ref byggeår.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng på fjell, som gir naturlig høy fuktpåkjenning mot deler av grunnmuren. Det er svakt fall fra bygget, og sammen med dreneringen på terrengsiden av betongmuren vurderes dette som tilstrekkelig for bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Bygninger på eiendommen

Orangeri

**Anvendelse**

Drivhus/hagestue

Byggeår

2025

Kommentar

Eier

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Etter befaring ble det montert et drivhus/hagestue 17 m².

Oppført på støpt platting og i tillegg støpt et 8mm betongsjikt med mira betongmix / avretting på gulvet.

Sortlakkert kvalitetsdrivhus med 4 mm herdet glass i sideveggene og 10 mm polykarbonatplater i taket

Dobbeltdør og lufteluker i veggene.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

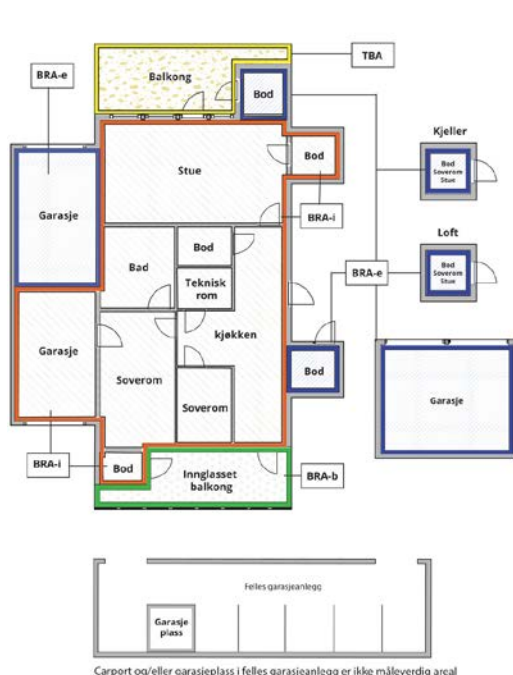
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	103	21		124			124
1. etasje	106			106	67		106
2. etasje	44			44		19	63
SUM	253	21			67	19	293
SUM BRA	274						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, soverom 1, vaskerom, bod 1, bod 2, trimrom, gang, bad, soverom 2, soverom 3	Garasje	
1. etasje	Gang m/trapp, toalettrom, walk-in closet, bad, soverom, stue, kjøkken		
2. etasje	Loftstue m/trapp, soverom		

Kommentar

Areal underetasje.
Hall m/trapp: 20,6 m²
Soverom 1: 7,7 m²
Vaskerom: 7,8 m²
Bod 1: 7,6 m²
Bod 2: 3,7 m²
Trimrom: 9,7 m²
Bad: 4,8 m²
Soverom 2: 13,8 m²
Soverom 3: 17,7 m²
Garasje: 21,3 m²

Areal 1. etg.
Gang m/trapp: 11 m²
Toalettrom: 2,2 m²
Walk-in closet: 3,5 m²
Bad: 6,5 m²
Soverom: 11,5 m²
Stue: 33 m²
Kjøkken/spisestue: 26 m²

Areal 2. etg.
Loftstue m/trapp: 26,9 m²
Soverom: 16,3 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Det er fremvist ombyggingstegninger datert 2022. Disse er ikke fulgt, da planlagte oppgraderinger ikke er gjennomført. Vurderingen er derfor gjort mot godkjente tegninger fra byggeår, samt garasjetegninger datert 2023.

Underetasje

Endret planløsning i gang og soverom. Adkomst til bod og trimrom er lagt via vaskerom i stedet for via gang.

1. etasje

I hovedsak i tråd med tegningene, med unntak av endret plassering av terrassedør fra soverom og oppført sydvendt terrasse.

2. etasje

Skillevegg er fjernet og loftstuen er utvidet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Pusset opp store deler av bolig og montering av vane pumper i 2022.

Solcelleanlegg i 2023.

Oppføring av garasje i 2025.

Div utbedringer av el, montere varmtvannsbereder, utbedringer på rørskap, nytt gulv vaskerom og ny ytterdør i 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Orangeri

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Drivhus	

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	150	124
Orangeri	0	17

Kommentar

Enebolig

I underetasjen er to boder regnet som s-rom. Treningsrom som opprinnelig er disponibelt rom (s-rom) er valgt å ta med som p-rom grunnet bruken av rommet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Ellen Kristine Steinsholt	Kunde
	Per Kristian Tømmerås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	111	139		0	548.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Asnesveien 22

Hjemmelshaver

Steinsholt Ellen Kristine, Tømmerås Per Kristian

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.09.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.06.2002	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 06.06.2002.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	28.02.2025	Det foreligger ferdigattest på tilbygget garasje datert 28.02.2025.	Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	22.08.2023		Gjennomgått		Nei
Tegninger bolig	11.04.2001		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	
2	12.09.2025	
3	12.09.2025	
4	12.09.2025	
5	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RN1743>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250096	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ellen Kristine Steinsholt	Per Kristian Tømmerås
Gateadresse	
Asnesveien 22	
Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3222
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	jernbanepersonalets bank og forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1311250096

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: EKS, PKT

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	M&M Bygg og Utleie AS
Arbeid utført av	Bygg og Utleie AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, badene ble renset og oppbygd på nytt. Dokumentene ligger i boligmappen.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt inn sluk/tetning våtrommene. Vegghengt toalett på toalettet og begge badene, dusj x 2 og badekarsløsning x 1. Quooker på kjøkkenet. Dokumentasjon er i boligmappen.
Arbeid utført av	Wærner Barth Bademiljø AS og Kilen Rør AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fuktinnsig i kjeller foran hus over lang tid uten grunnmursplast i forkant av boligen. Dette ble utbedret i 2022 og var en forsikringssak. Veggene ble åpnet, ny isolasjon, utvendig gips, gulv og vegger ble byttet. Ingen øvrig fuktinnsig. Tett og fin konstruksjon.
-------------	---

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	2022. Det var middel forekomst av muggsopp i kjelleren ifm. fuktinnsig. Vi fikk avdekt dette ved hjelp fra Larvik Skadedyrkontroll. Derfor ble vegger og gulv renset og bygd opp på nytt med utbedret tiltak med grunnmurs plast foran hus.
-------------	---

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert noen lamper, fikset brytere og installert el-anlegget i garasjen. Montering og påkobling av solcelleanlegg på taket. Dette er godkjent etter eittilsyn. Dokumentasjon på boligmappen.
Arbeid utført av	Sommerfelt Elektro, Faugstad Elektro og Solcellemannen.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Skal utføres kontroll 5.9.2025 av Sommerfelt Elektro AS
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble installert av Sommerfelt Elektro AS samtidig som elektrisk anlegg for garasjen ble satt opp.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygging av terrasse og trapper ved siden av hus.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

PLART Plan Delområdet H Kyststien skal gå frem til Asnes og Roabukten. Slik planen er nå vil egentlig alt være til fordel for boligen. Men, anbefaler kjøper å se på kommunens hjemmesider og danne seg egen oppfatning. Vi er positive og berører eiendommen lite til ingen ting.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250096

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250096

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Kristine Steinsholt	cf035e992757e160ba27 15d5575beef4b632f03	11.09.2025 20:24:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Kristian Tømmerås	9022b906e1dcba4e167aa ce1aa9c22410c49c86a	01.09.2025 19:10:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250096

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



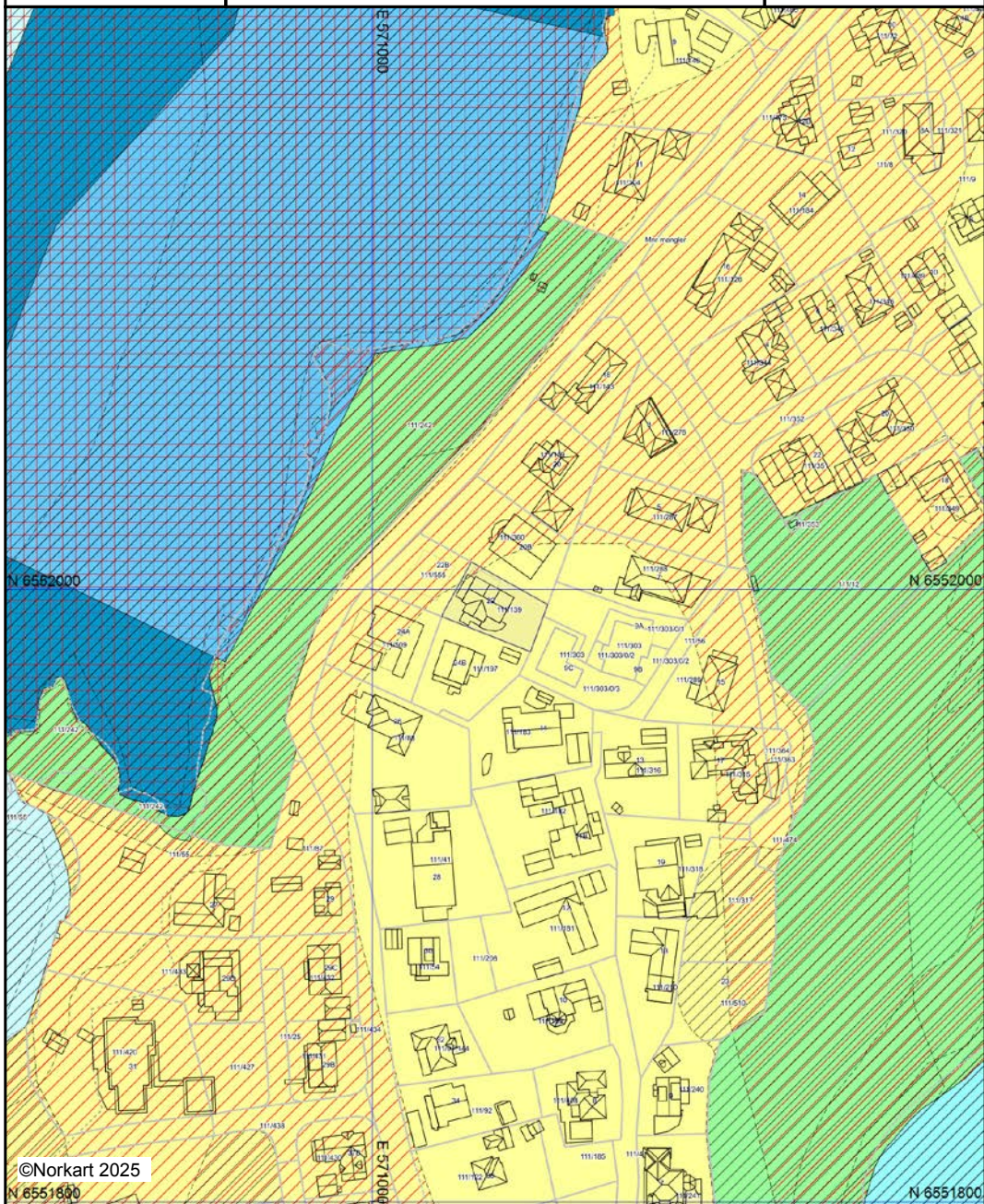
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 111/139
Adresse: Asnesveien 22
Utskriftsdato: 27.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



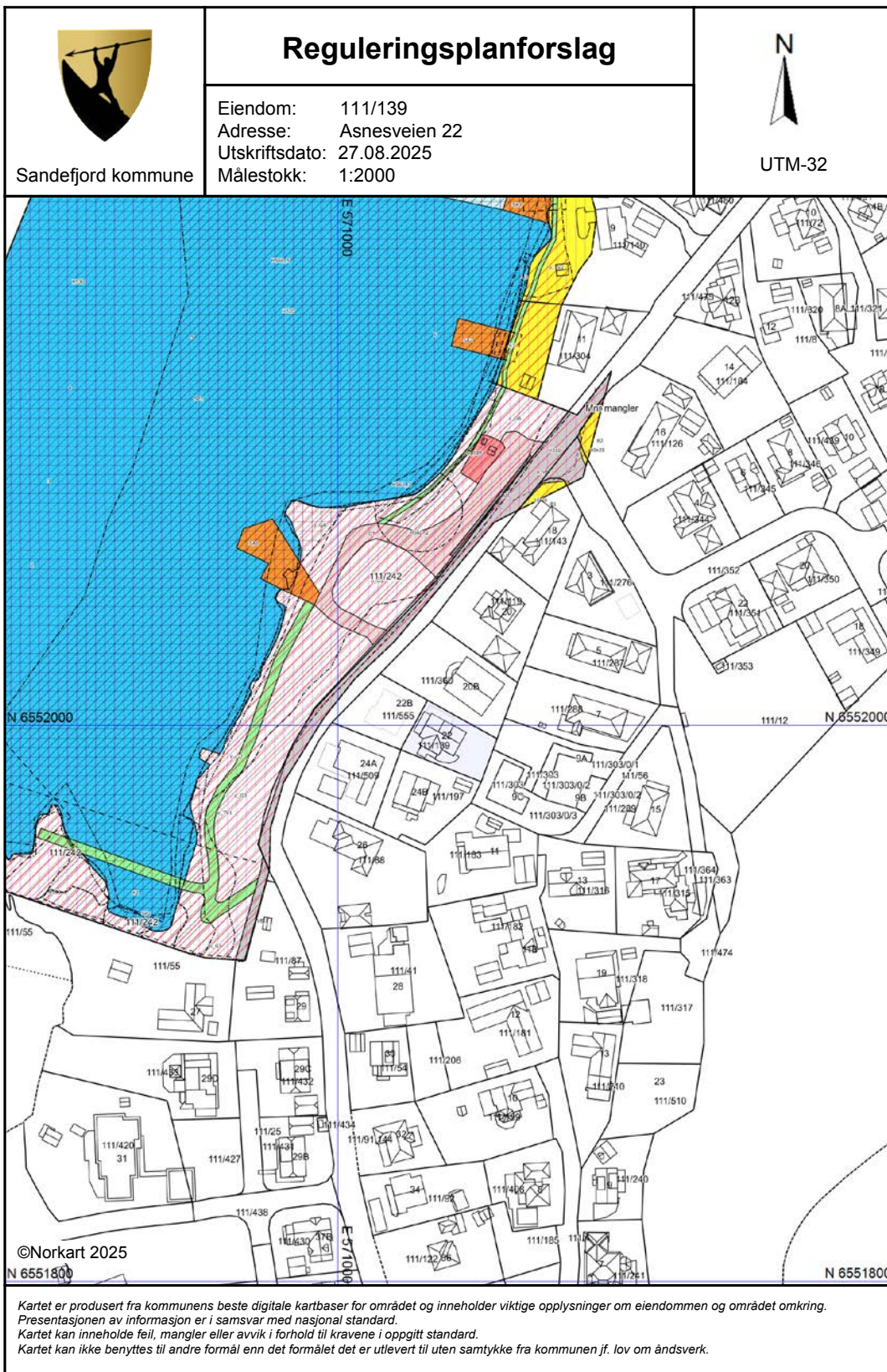
©Norkart 2025

N 6551800

E 571000

N 6551800

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.





PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-7, nr.1)

	Boligbebyggelse, nåv.		Boligbebyggelse, framt.
	Fritidsbebyggelse, nåv.		Fritidsbebyggelse, framt.
	Sentrumsformål, nåv.		
	Forretninger, nåv.		Forretninger, framt.
	Tjenesteyting, nåv.		Tjenesteyting, framt.
	Råstoffutvinning, nåv.		
	Næringsvirksomhet, nåv.		Næringsvirksomhet, framt.
	Idrettsanlegg, nåv.		
	Andre typer beb., anl., nåv.		Andre typer beb., anl., framt.
	Uteoppholdsareal, nåv.		
	Grav- og urnelund, nåv.		
	Komb. beb. og anl. form., nåv.		Komb. beb. og anl. form., framt.
			Fritids- og turistformål, framt.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. §11-7, NR.2)

-----	Skipsled N		Sykkelveg F		
-----	Bane N		Gang-/sykkelveg (tunnel) F		
.....	Sykkelveg N		Gang-/sykkelveg F		
.....	Gang-/sykkelveg (tunnel) N		Gang-/sykkelveg (bru) F		
.....	Gang- sykkelveg N				
.....	Gang- sykkelveg (bru) N				
-----	Adkomstveg N	-----	Adkomstveg F		
-----	Adkomstveg (tunnel) N				
-----	Samleveg N	-----	Samleveg F		
-----	Samleveg (tunnel) N	-----	Samleveg (tunnel) F		
-----	Samleveg (bru) N				
-----	Hovedveg N	-----	Hovedveg F		
-----	Hovedveg (tunnel) N				
-----	Hovedveg (bru) N	-----	Hovedveg (bru) F		
-----	Fjernveg N	-----	Fjernveg F		
-----	Fjernveg (tunnel) N				
-----	Fjernveg (bru) N				
	Lufthavn, nåv.				
	Veg, nåv.				
	Bane, nåv.				
	Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.				
	Parkeringsplasser, nåv.				
	Trase for tekn. infrastr., nåv.				
	Kollektivknutepunkt, nåv.				
	Tekn. infr. og samf. anl., nåv.				
	Hovednett for sykkel, nåv.				
	Havn, nåv.				

Hensynssoner

	Kp Sikringsone
	Kp Faresone
	Kp Støysone
	Kp Infrastruktursone
	Kp Angitt hensynssone
	Kp Båndleggingssone
	Kp Gjennomføringssone
	Kp Detaljeringsone

LINJESYMBOLER

----	Byggegrense
----	Forbudsgrense sjø
----	Midtløpe vassdrag
----	KpGrense
----	KpArealformalGrense
----	KpBestemmelseGrense
----	Overføringsanl., energi N
----	Langsiktig utviklingsgrense, detaljert iht RPBA

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

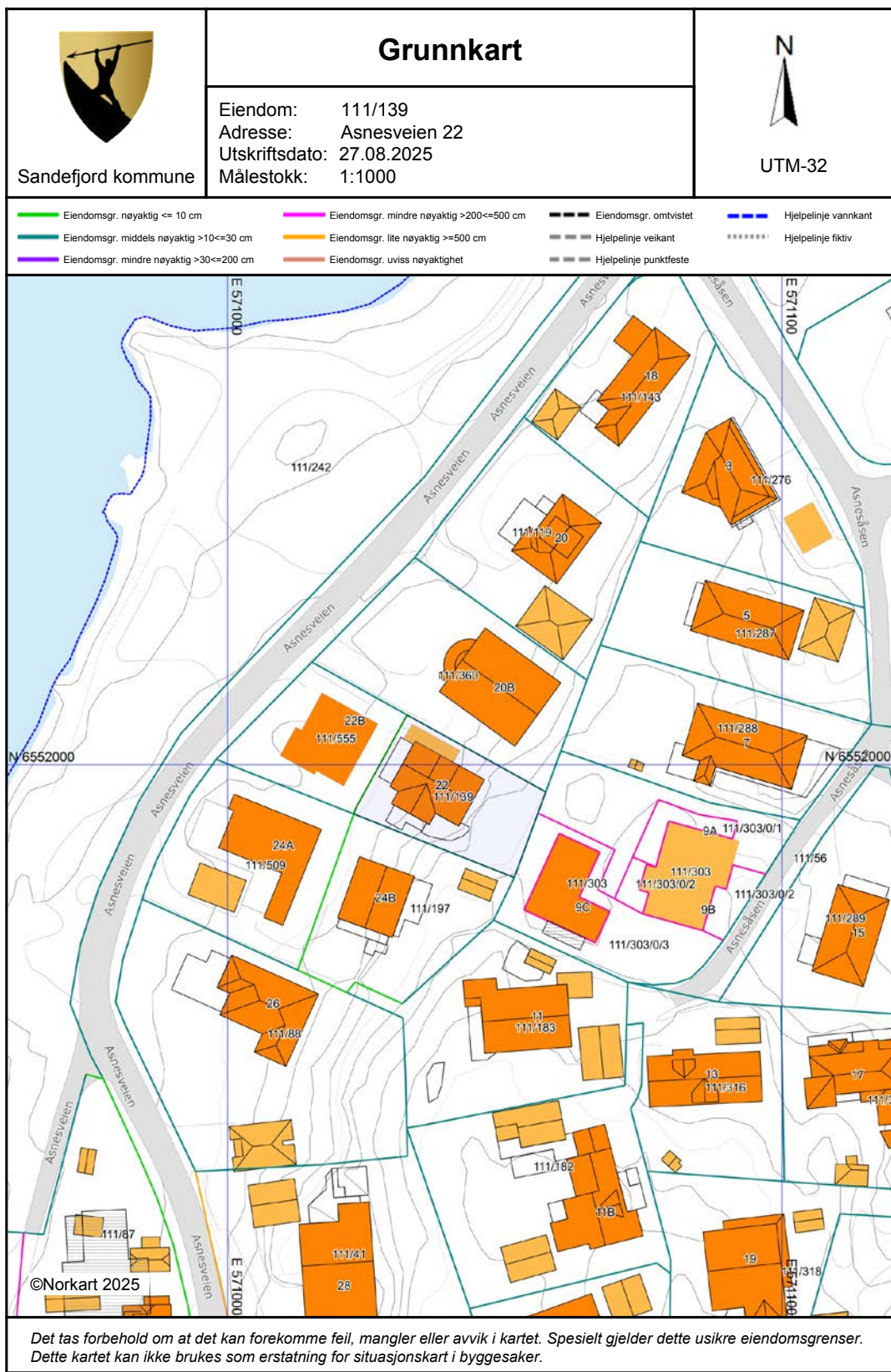
	Park, nåv.		Park, framt.
	Blågrønnstruktur, nåv.		Blågrønnstruktur, framt.
	Naturområde, nåv.		Naturområde, framt.
	Friområde, nåv.		Friområde, framt.

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

	LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.		LNRF, tiltak for stedb. næring, framt.
--	--------------------------------------	--	--

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)

	Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.		Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
	Sjø og vassdr., naturomr., nåv.		Sjø og vassdr., naturomr., framt.
	Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.		Sjø og vassdr., friluftsomr., framt.
	Sjø og vassdr., fiske, framt.		
	Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.		Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt.
	Brak og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.		



RIKTIG
KOPI
BEKREFTES

Sandefjord Kommune

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Opplysninger om rekvirent (innsender) ²	Plass for tinglysingstempel
Navn: Sandefjord Kommune	 Doknr: 83160 Tinglyst: 24.01.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 2025	
Postnr: 3202 Poststed: Sandefjord	
Fødselsnr./Org.nr: 916882807	
Referansnr:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)						
Navn Ellen Kristine Steinholt, Asnesveien 22, 3222 Sandefjord Per Kristian Tømmerås, Asnesveien 22, 3222 Sandefjord				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 10058[redacted] 03128[redacted]		
2. Eiendom (avgivers) ³						
Kommunenr 3804	Kommunenavn Sandefjord	Gnr 111	Bnr 555	Fnr	Snr	
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). ⁴					
	Kommunenr 3804	Kommunenavn Sandefjord	Gnr 111	Bnr 139	Fnr	Snr
B	Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 16.11.2022	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁵
--------------------	--



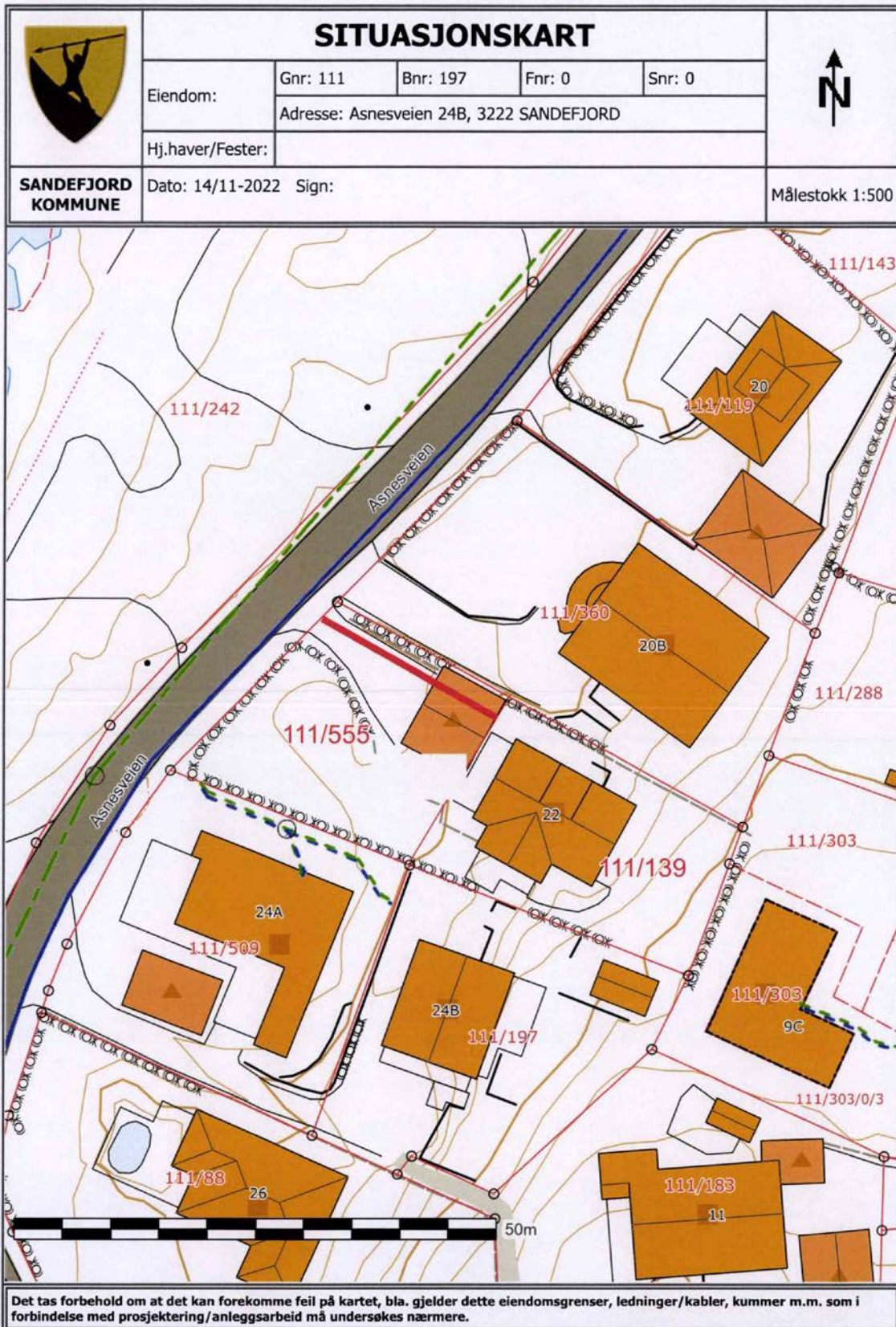
4. Beskrivelse av rettigheten^a	
Gbnr. 111/139 skal ha rett til kjørevei over gbnr. 111/555 og frem til vei som er åpen for offentlig ferdsel, som vist på kartbilaget med RØD strek.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)^f	
6. Underskrifter	
Sted og dato Sandefjord 16.11.2022	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ^g

ELLEN KRISTIN STEINSVOLL

PER KRISTIAN TØMMERÅS

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.





TINGLYST

04. SEP 2001

SANDEFJORD SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 6292

Erklæring

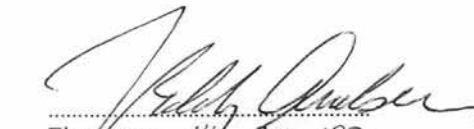
Eieren av gnr. III , bnr. 197 , gir eieren av gnr. III , bnr. 139 rett til å føre vann- og kloakkledning med tilhørende innretninger til sin eiendom samt tillatelse til å foreta nødvendige reparasjoner, vedlikehold og fornyelser samme sted, når dette er påkrevd. I den anledning forpliktes det til å sette eiendommen i samme stand som før arbeidene tok til. Eventuelle tvilsspørsmål kan avgjøres etter skjønn.

Eieren av gnr. III , bnr. 139 gir eieren av gnr. III , bnr. 197 de samme rettigheter og pålegger ham de samme forpliktelser som nevnt ovenfor. For den delen av fellesledningene som hver enkelt er bruker av, er eierne solidarisk ansvarlig for vedlikehold, reparasjon samt fornyelse.

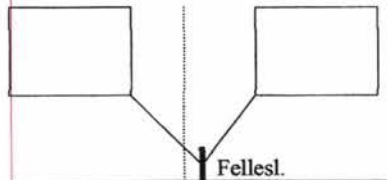
Denne erklæring kan tinglyses som hefte på eiendommen gnr. III , bnr. 139 , og gnr. III , bnr. 197 og kan ikke avlyses uten samtykke av Sandefjord kommune.

Sandefjord, den 31.08.01

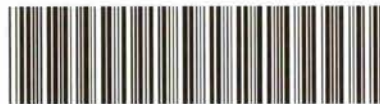

Eier av gnr. III , bnr. 139
Fødselsnr: 04.06.71 [redacted]


Eier av gnr. III , bnr. 197
27 07 46 [redacted]

Gnr. , bnr. Gnr. , bnr.



Komm.l.

Doknr: 6292 Tinglyst: 04.09.2001 Emb. 029
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Doknr.: 144196 Tinglyst: 07.02.2022
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Side 1 av 2

Eier av Gnr.0111, Bnr.0139 gir eier av Gnr.0111, Bnr. 0509 og Gnr.0111, Bnr.0197 rett til å føre vann og avløpsledninger med tilhørende innretninger til sin eiendom over eiendommen Gnr.0111, Bnr.0139 samt tillatelse til å foreta reparasjoner, vedlikehold og fornyelse på samme sted, når dette er påkrevd. I den anledning forplikter eier av Gnr.0111, Bnr. 0509 og Gnr.0111, Bnr.0197 til å sette eiendommen tilbake i samme stand som før arbeidene tok til. Eventuelle tvilsspørsmål kan avgjøres etter skjønn.

Eier av Gnr.0111, Bnr.0509 gir eier av Gnr.0111, Bnr. 0197 rett til å føre vann og avløpsledninger med tilhørende innretninger til sin eiendom over eiendommen Gnr.0111, Bnr.0509 samt tillatelse til å foreta reparasjoner, vedlikehold og fornyelse på samme sted, når dette er påkrevd. I den anledning forplikter eier av Gnr.0111, Bnr. 0197 til å sette eiendommen tilbake i samme stand som før arbeidene tok til. Eventuelle tvilsspørsmål kan avgjøres etter skjønn.

For den delen av fellesledningen som hver enkelt er bruker av, er eiere solidarisk ansvarlig for vedlikehold, reparasjon, samt fornyelse.

Ledningstraseen er vist på situasjonskart side 2 av 2

Denne erklæringen skal tinglyses som hefte på alle nevnte eiendommer og kan ikke avlyses uten samtykke av Sandefjord Kommune.

Sandefjord, den 04.02.2022

ELLEN KRISTINE STEINSHOLT 100589
Per KRISTIAN THOMSEN 031281

Eier(e) av Gnr.0111, Bnr 0139-navn, store bokstaver underskrift person nr.

KJELL EDVARD NILSEN 220251
SIRI TORO NILSEN 310853

Eier(e) av Gnr.0111, Bnr 0509-navn, store bokstaver underskrift person nr.

LENE SANDNES PEDERSEN 260279
ESKIL HAGEN OLSEN 211075

Eier(e) av Gnr.0111, Bnr 0197-navn, store bokstaver underskrift person nr.



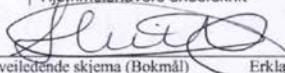
**Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹**

Innsenders navn (rekipient): Per Kristian Tømmerås		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 312790 Tinglyst: 19.03.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: Asnesveien 22		
Postnummer: 3222	Poststed: Sandefjord	
Fødselsnr./Org.nr. 031281 [redacted]	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Per kristian Tømmerås Ellen Kristine Steinholt	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 031281 [redacted] 100589 [redacted]

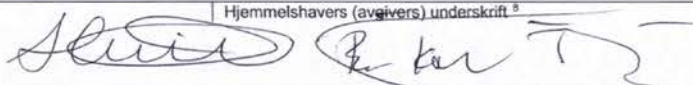
2. Eiendom (avgivers) ³				
Kommunenr. 3907	Kommunenavn Sandefjord	Gnr. 111	Bnr. 555	Fnr. Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 3907	Kommunenavn Sandefjord	Gnr. 111	Bnr. 139	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 12/3-25	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
-----------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2



4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
1. Rettighetshaver gis rett til å bruke et avgrenset område på grunneiers tomt for følgende formål: Vedlikehold, drift og anleggelse av nedgravde kabler jmf. vedlegg 1 datert 12.03.25; herunder: • Vann- og avløpsanlegg (VA). Elektriske kabler. Fibernett o.l. • Rettighetshaver plikter å tilbakeføre området til opprinnelig stand etter arbeid, med mindre annet er avtalt. • Grunneier forplikter seg til ikke å sette opp permanente konstruksjoner eller gjennomføre tiltak som hindrer rettighetshaver i å utøve sine rettigheter i det avtalte området.	
2. Begrensning på grunneiers byggehøyde: Det er i tillegg avtalt en begrenset byggehøyde på grunneier til ett plan og uten takterrasse med mønehøyde 7,5 m.o.h. med mindre det foreligger samtykke fra Rettighetshaver.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato 12/3-25	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Vedlegg 1. Tinglysning for Asnesveien 22b, 111/555

12.03.2025

Kartutsnitt med skisse



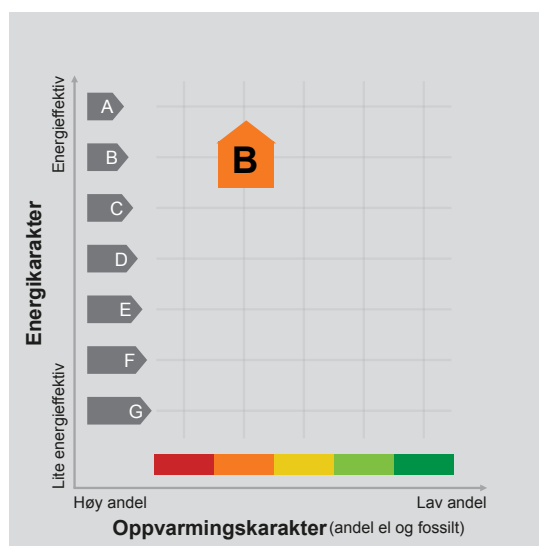
— Nedgravde kabler: VA, Strøm og fiber

12.03.25

[Handwritten signatures]

ENERGIATTEST

Adresse	Asnesveien 22
Postnummer	3222
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	111
Bruksnummer	139
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	19774414
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	6cf21d58-8254-4e7f-b4f6-8c5139ac7273
Dato	28.09.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

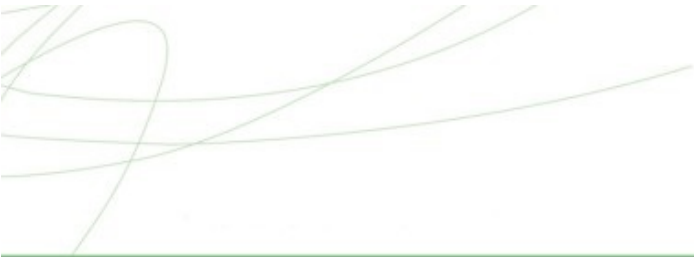
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Slå el.apparater helt av**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

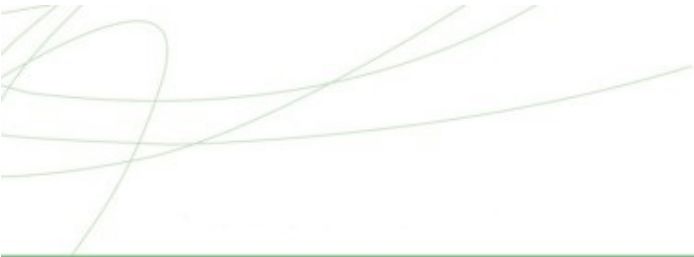
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	235
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Sol Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Asnesveien 22
Postnummer: 3222
Sted: SANDEFJORD
Kommune: Sandefjord
Bolignummer: H0101
Dato: 28.09.2023 7:29:41
Energimerkenummer: 6cf21d58-8254-4e7f-b4f6-8c5139ac7273

Kommunennummer: 3804
Gårdsnummer: 111
Bruksnummer: 139
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 19774414

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Redusér inne­temperaturen

Ha en moderat inne­temperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



SANDEFJORD KOMMUNE
Teknisk Etat

Seksjon: Bygningsseksjonen
Saksbehandler: Kaare Jansen
Direkte innv.: 33416372

1 av 1

Larsen & Skorge
Hunsrødgrenda 21
3241 SANDEFJORD

Deres ref.:	Deres brev av :	Vår ref.: (Oppgis ved svar)	Dato:
	05.05.02	2002/003677/550 111/139	06.06.02

ASNESVEIEN 22 - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GNR./BNR. 111/139

Arbeidets art: Bolig og garasje

Ansvarshavende: Byggm. firma Larsen og Skorge Hunsrødgrenda 21, 3241 Sandefjord

Byggherre: Lars Chr. og Susann Ottesen Klarasvei 56, 3244 Sandefjord

Bygningskontrollen har mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse .

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse for:

Ansvarshavende plikter å påse at følgende gjenstående arbeider blir utført:

1. Garasjebygg

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av denne ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen. Jfr. plan- og bygningslovens § 93.


Hans E. Hoberg
Bygningssjef


Kaare Jansen
Avd. ing

Postadr.:
Sandefjord kommune
Postboks 2025

Besøksadr.:
Sandefjordsveien 3

Telefon: Sentralbord 33416350
Telefax: 33416303
E-post: teknisk@sandefjord.kommune.no

 SANDEFJORD KOMMUNE	Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JpID: 25/36795
---	---

Ansvarlig søker: Per Kristian Tømmerås Asnesveien 22 3222 Sandefjord	Tiltakshaver: Per Kristian Tømmerås Asnesveien 22 3222 SANDEFJORD
--	---

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Asnesveien 22	Gårdsnr. 111	Bruksnr. 139	Festenr.	Seksjonsnr.
----------------------------------	------------------------	------------------------	-----------------	--------------------

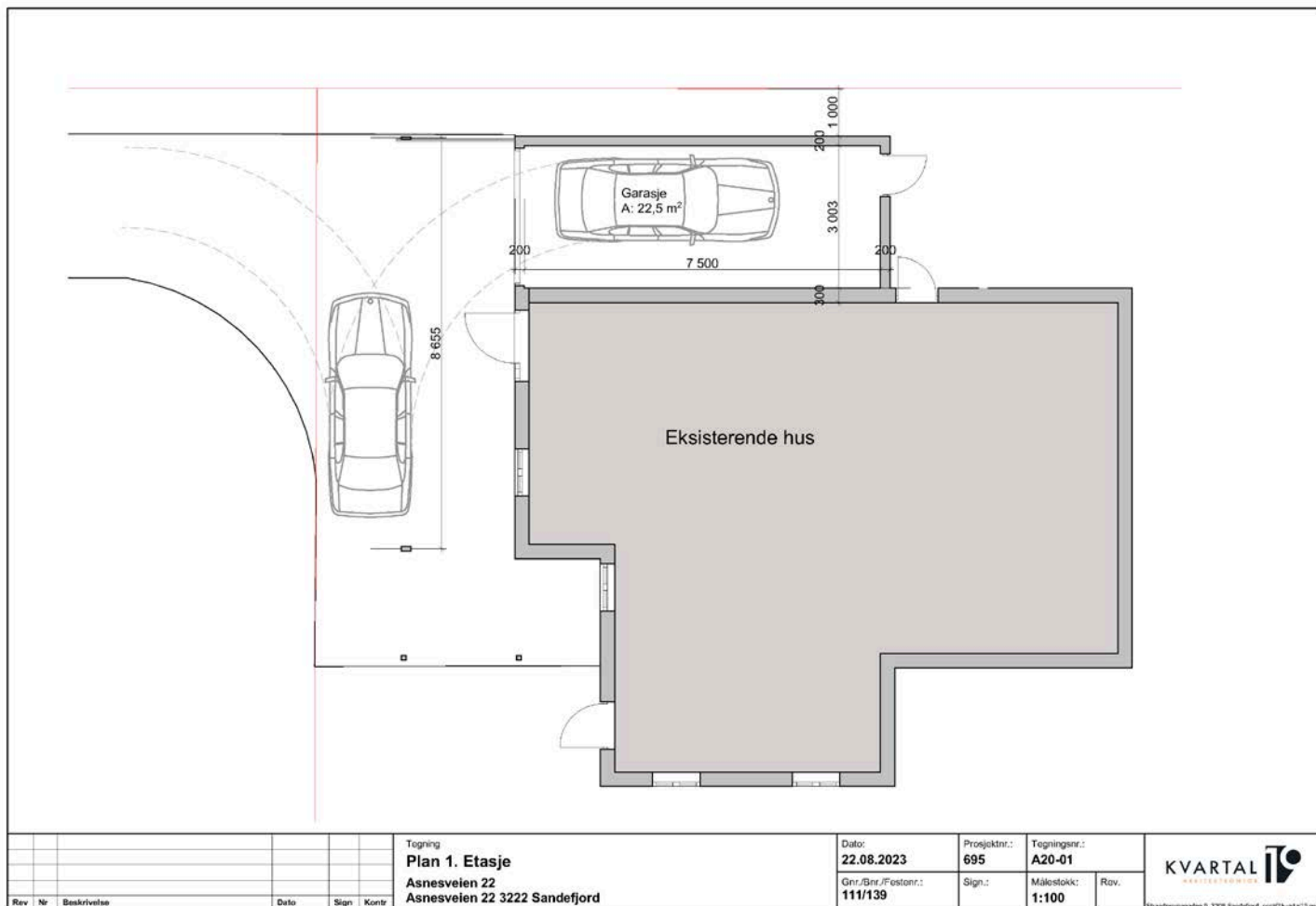
Tiltakets/byggets art:

Tilbygg garasje

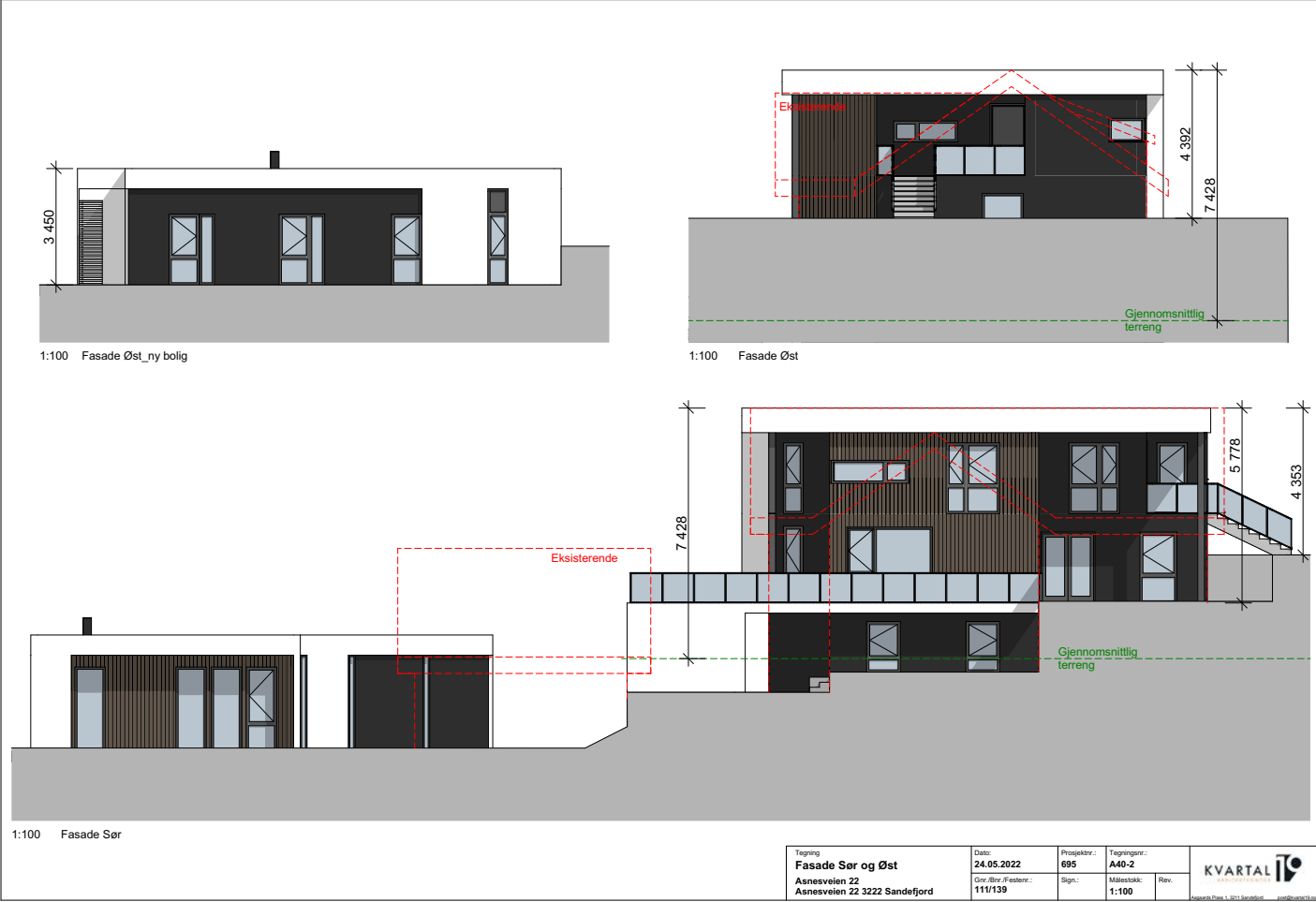
Vedtaksdato 28.02.2025	Saksnr 23/29884
----------------------------------	---------------------------

Dato for søknad om ferdigattest: 26.02.2025
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Sted Sandefjord	Dato 28.02.2025	Underskrift Kristian Tanum <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>
---------------------------	---------------------------	---

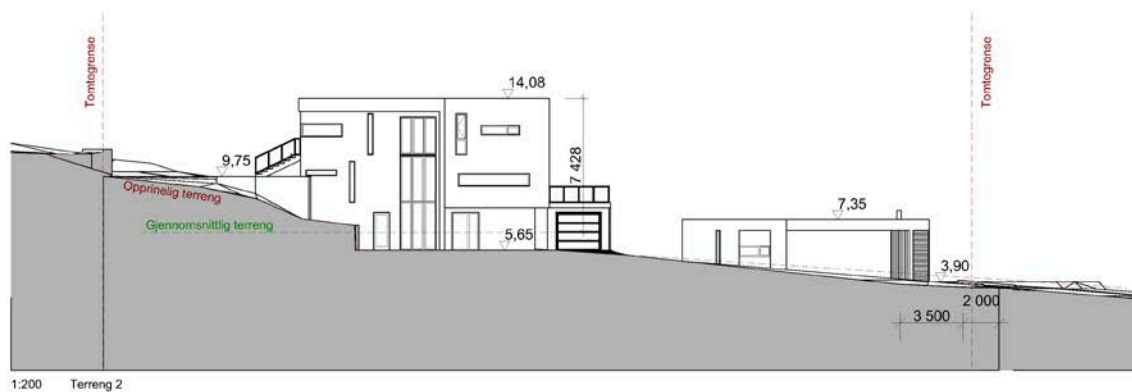




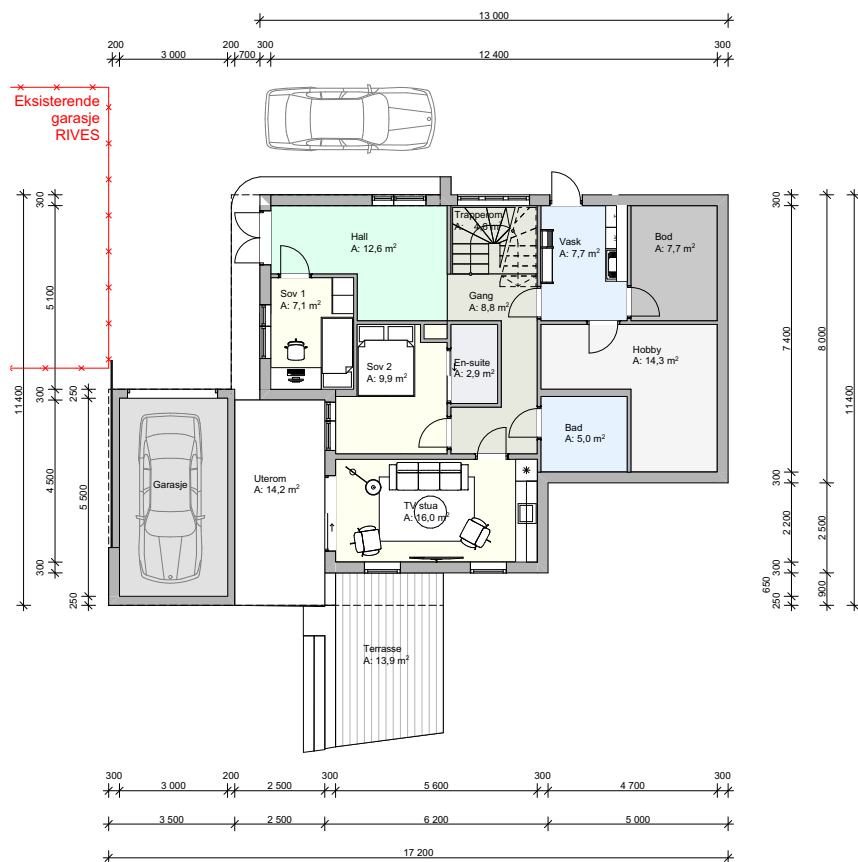




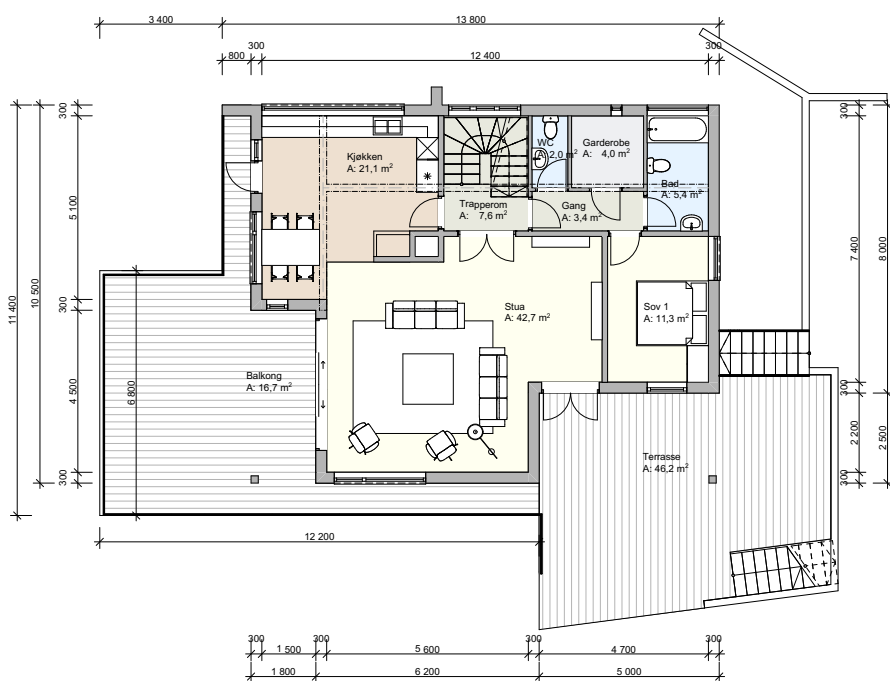
Tegning 3D Arkitektvisning 22 Adressevisning 22 3232 Sandefjord	Dato: 24.05.2022 Oppr. av: (Prosjekt): 11/1/139	Prosjekt: 895	Tegningsnr. A40-3	Tegningstype: 001	Prosjekt: 895	KVARTAL 
--	--	------------------	----------------------	----------------------	------------------	--



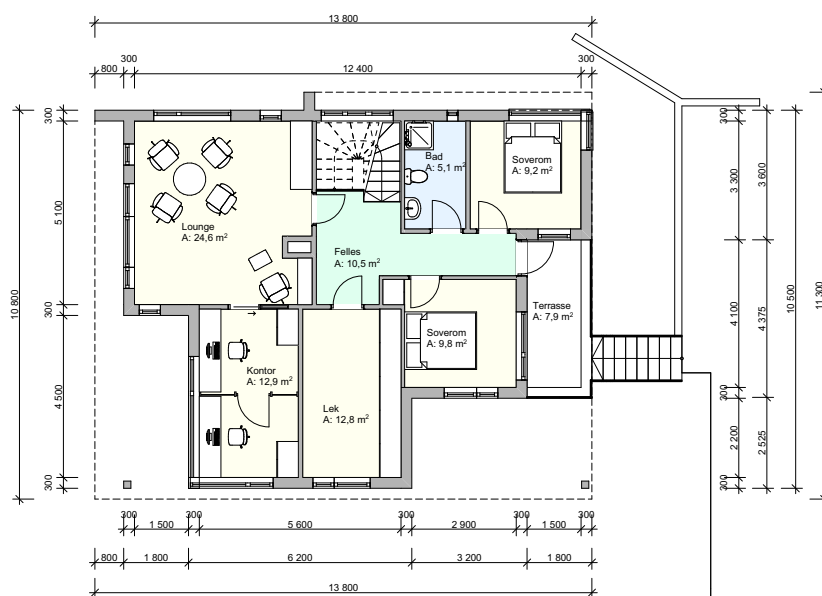
Tegning Terrengsnitt med koter Asnesveien 22 Asnesveien 22 3222 Sandefjord	Dato: 24.05.2022 Gr./Bv./Festnr.: 111/139	Prosjekt: 695 Sign.:	Tegningsnr.: A30-4 Målestokk: 1:200	Rev.	KVARTAL Byggeservice AS Regulert Plan 1, 2017 Sandefjord
--	--	----------------------------	--	------	---



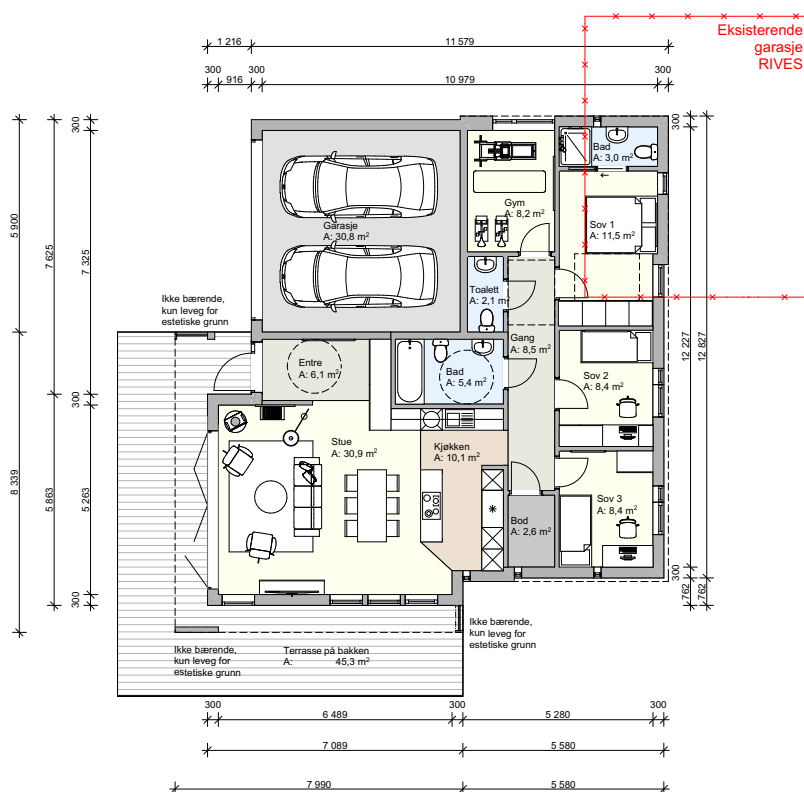
Tegning Plan 1. Etasje Asnesveien 22 Asnesveien 22 3222 Sandefjord	Dato: 24.05.2022 Gnr./Bnr./Festnr.: 111/139	Prosjekt nr.: 695 Sign:	Tegningens nr.: A20-1 Målestokk: 1:100	Rev.	KVARTAL Konsult AS



Tegning Plan 2. Etasje Asnesveien 22 Asnesveien 22 3222 Sandefjord	Dato: 24.05.2022 Gnr./Bnr./Festnr.: 111/139	Prosjekt nr.: 695 Sign.:	Tegningens nr.: A20-2 Målestokk: 1:100 Rev.	KVARTAL ARKITECTUR Kvalitet i samarbeid



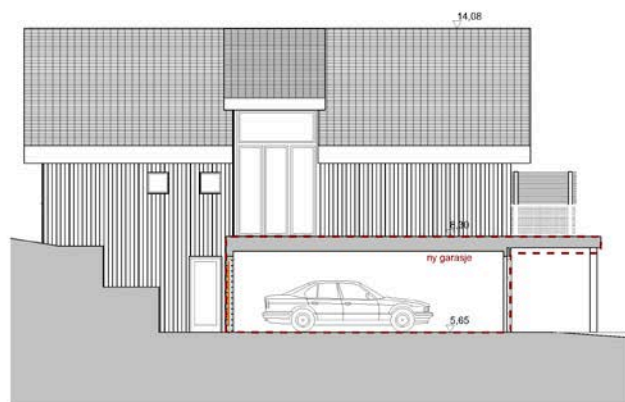
Tegning Plan 3. Etasje Asnesveien 22 Asnesveien 22 3222 Sandefjord	Dato: 24.05.2022 Gnr./Bnr./Festn.: 111/139	Prosjekt nr.: 695 Sign.:	Tegningsnr.: A20-3 Målestokk: 1:100	Rev.:	KVARTAL ARKITEKTER Opparbeidelse 2011-2012



Tegning Plan 1. Etasje Ny bolig Asnesveien 22 Asnesveien 22 3222 Sandefjord	Dato: 24.05.2022 Gnr./Bnr./Festn.: 111/139	Prosjekt nr.: 695 Sign.:	Tegningsnr.: A20-4 Målestokk: 1:100	Rev.:	KVARTAL ARKITEKTER



1:100 Fasade Nord



1:100 Snitt

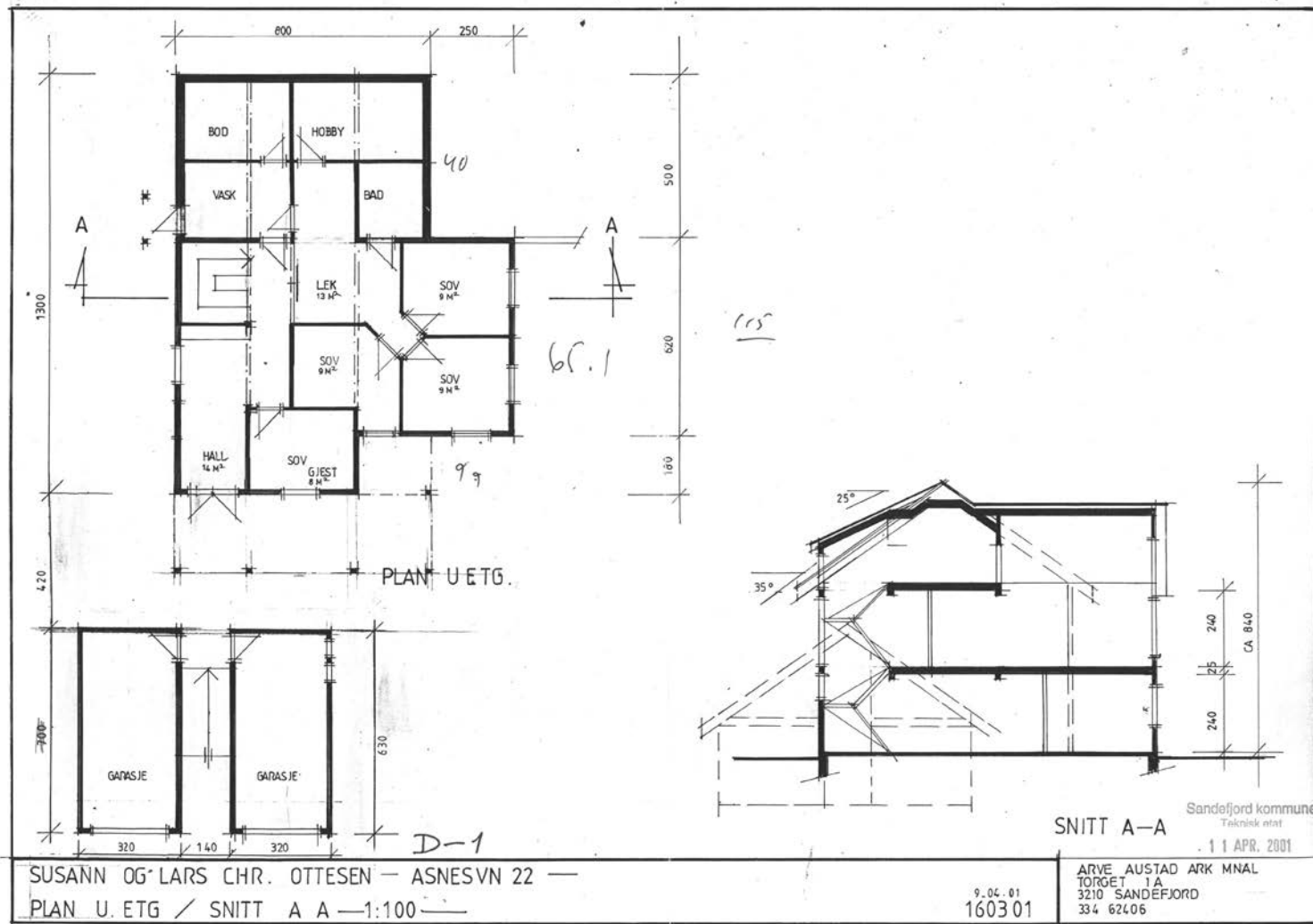


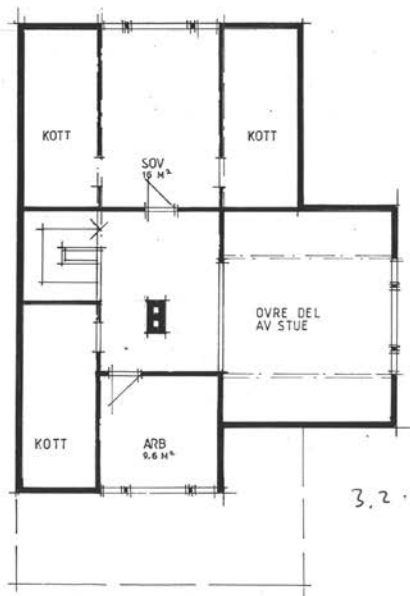
1:100 Fasade Vest

Tegning: Fasade Nord og Vest Asnesveien 22 Asnesveien 22 3222 Sandefjord	Dato: 22.08.2023 Gr./Br./Festov.: 111/139	Prosjekt#: 095 Sgr.: A40-01	Tegningsnr.: A40-01 Målestokk: 1:100	Rev.: 	KVARTAL Arkitektkontor AS Postboks 100, 3202 Sandefjord, Norge
--	--	---	---	-----------	---

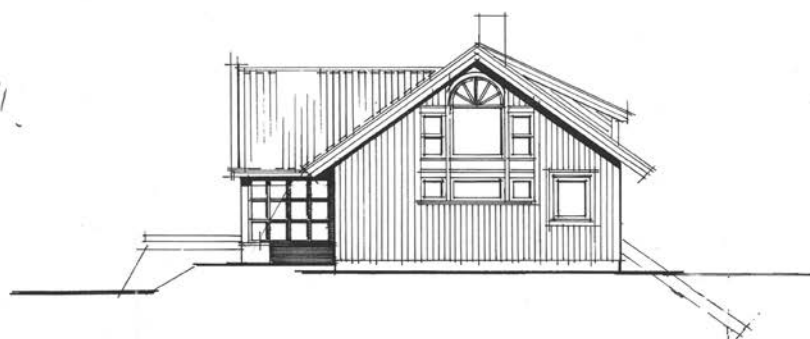








PLAN LOFTSETG.



Sandefjord kommune

11 APR. 2001

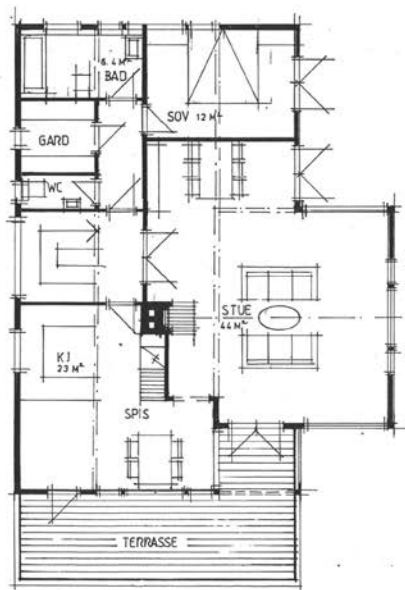
FASADE MOT SYDÖST

D-3

SUSANN OG LARS CHR. OTTESEN — ASNESVN 22
 ENEBOLIG — PLAN LOFTSETG — FASADE MOT SYDÖST — 1:100 —

9.04.01
 16.03.01

ARVE AUSTAD ARK. MNAL
 TORGET 1A
 3210 SANDEFJORD
 TLF 33 4 62406



PLAN 1. ETG.



D-2



Sandefjord kommune
Teknisk etat

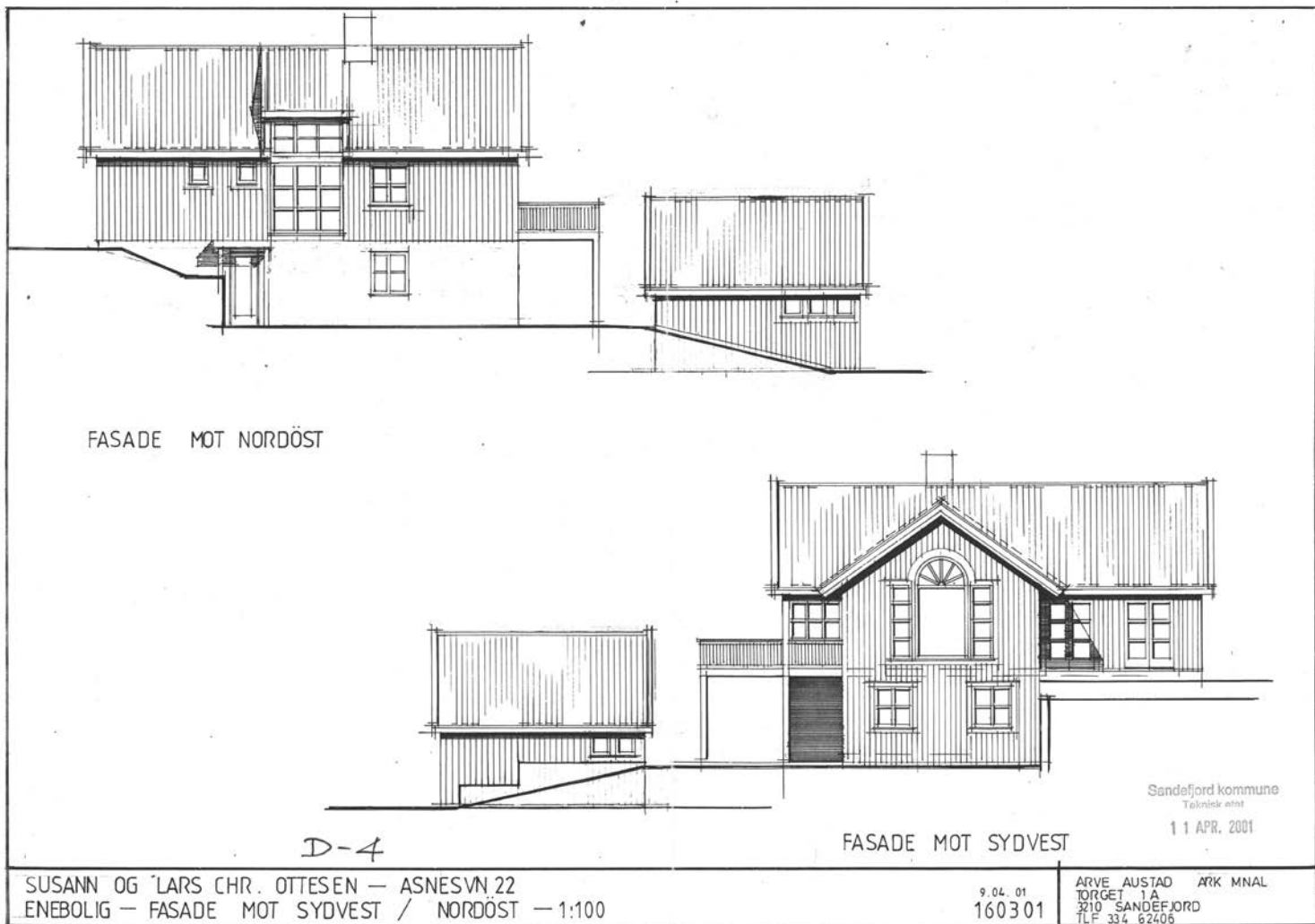
11 APR. 2001

FASADE MOT NORDVEST

SUSAN OG LARS CHR. OTTESEN — ASNESVN 22 —
ENEBOLIG — PLAN 1. ETG OG FASADE MOT NORDVEST — 1:100 —

9.04.01
160301

ARVE AUSTAD ARK MNAL
TORGET 1A
3210 SANDEFJORD
TLF 334 62406



Nabolagsprofil

Asnesveien 22 - Nabolaget Asnes/Tangen - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Asnes Linje 03, 168	5 min 0.4 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	12 min 5.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

Skoler

Vesterøy skole (1-7 kl.) 144 elever, 10 klasser	4 min 2.3 km
Framnes skole (1-7 kl.) 207 elever, 15 klasser	4 min 2.4 km
Skagerak International School (1-10 kl.) 237 elever, 13 klasser	5 min 2.7 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	7 min 3.8 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	13 min 6.7 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	5 min 2.7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 7.3 km

«Stille og rolig med gode solforhold og nærhet til sjøen og badeplasser.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

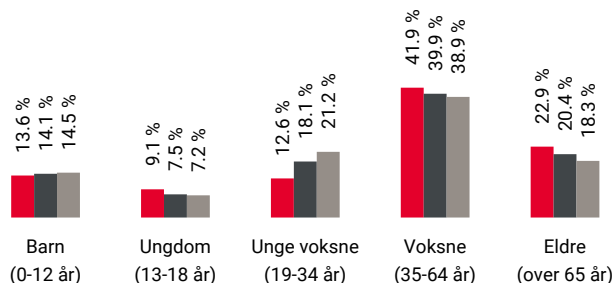
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Asnes/Tangen	967	424
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Veraåsen naturbarnehage (0-5 år) 92 barn	17 min 1.4 km
Vesterøy Solkollen barnehage (0-5 år) 40 barn	5 min 2.6 km
Skagerak International School bhg. (4-5 ... 24 barn	5 min 2.7 km

Dagligvare

Coop Extra Framnes Post i butikk, PostNord	5 min 3 km
Coop Extra Kamfjordjordet	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 91/100

Sport

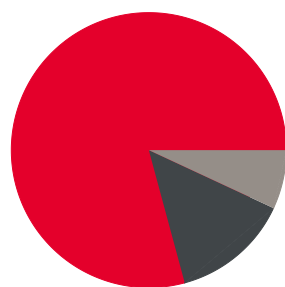
⚽ Framnes skole - Nordås fotball-løkke 21 min ⚶
Fotball 1.3 km

⚽ Vesterøya idrettspark 18 min ⚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 1.5 km

🚲 e2 Framnæs 4 min 🚗

🚲 Fresh Fitness Sandefjord 7 min 🚗

Boligmasse



■ 80% enebolig
■ 14% rekkehus
■ 7% annet

Varer/Tjenester



Hvaltorvet Kjøpesenter

10 min 🚗



Apotek 1 Indre Havn

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



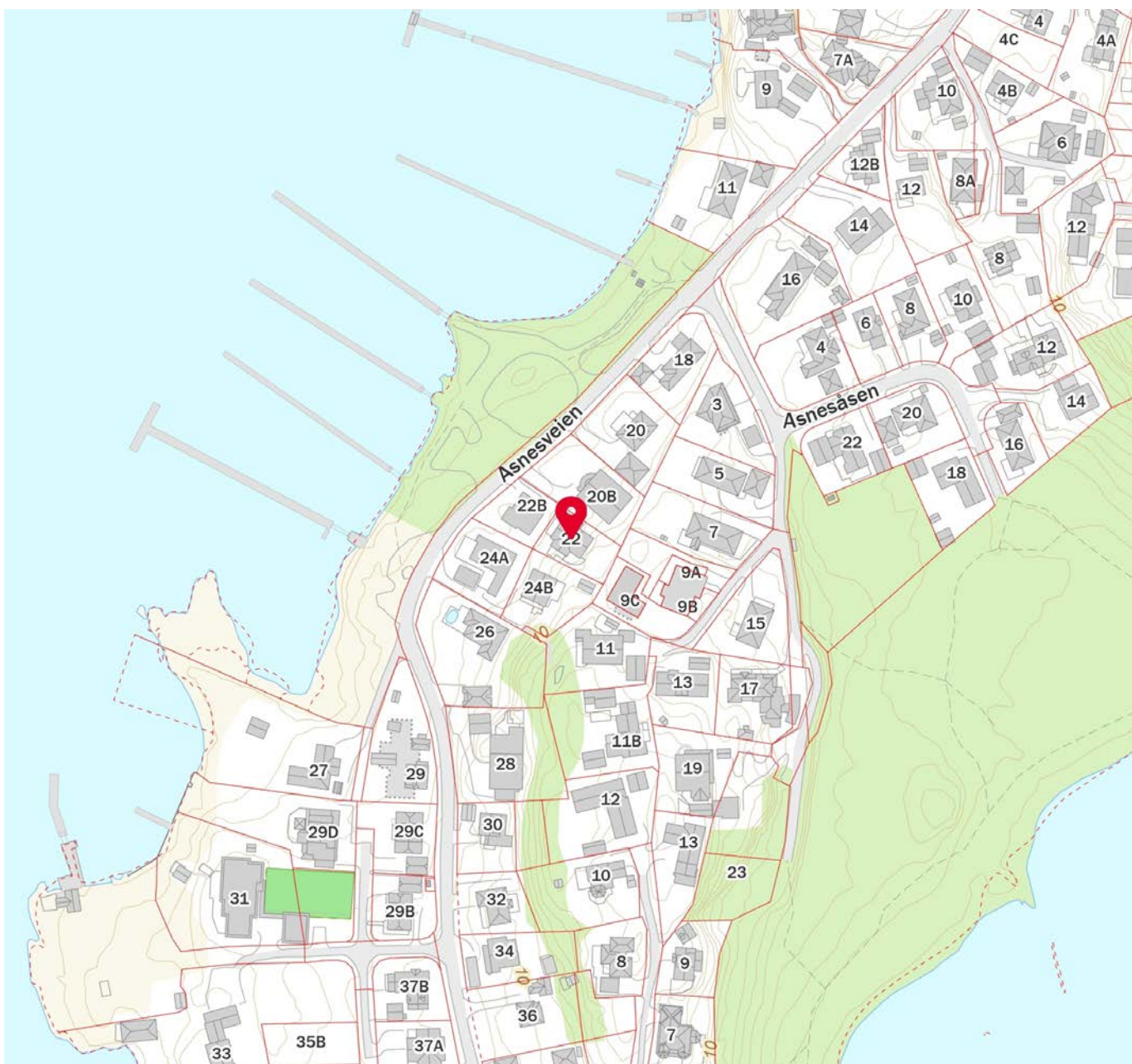
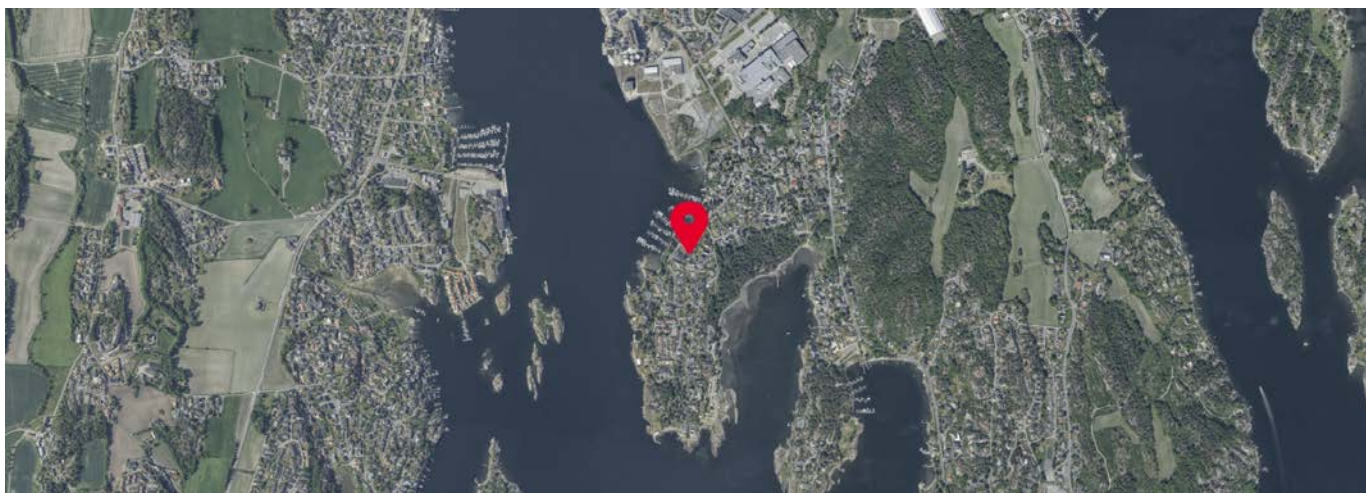
0%

43%

■ Asnes/Tangen
■ Sandefjord
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Asnesveien 22
3222 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre